



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**“LA OPOSICION EN LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO
NOTARIAL Y SU PROBLEMÁTICA”**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE:
MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

AUTOR:

WILLMAR JOSÉ GALLEGOS SOTOMAYOR

ASESOR:

DR. JUAN ABRAHAM RAMOS SUYO

JURADO:

DR. PEDRO PABLO ZUMAETA MUÑOZ

DR. JORGE LUIS RIOJA VALLEJOS

DR. NAPOLEON CABREJO ORMACHEA

LIMA – PERÚ

2020

DEDICATORIA

“Dedicado a todas las personas que apoyaron en la culminación de este prolongado trabajo, gracias por su paciencia y comprensión ”

INDICE

DEDICATORIA	2
INDICE	3
RESUMEN.....	8
ABSTRACT	9
I. INTRODUCCION	10
1.1 PLANEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	13
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	14
1.3.1 PROBLEMA GENERAL	14
1.3.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS	14
1.4 ANTECEDENTES.....	15
1.4.1 Antecedentes Internacionales.....	15
1.4.2 Antecedentes Nacionales	19
1.4.3 Análisis de los últimos estudios acerca del tema de investigación	22
1.5 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN.....	23
1.5.1. Justificación metodológica.....	23
1.5.2. Justificación teórica.....	23
1.5.3. Justificación practica.....	23
1.5.4 Importancia	24
1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	24
1.7 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION.....	24
1.7.1. OBJETIVO GENERAL	25
1.7.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS	25
1.8. HIPÓTESIS.....	25
1.8.1 Hipótesis General	25
1.8.2 Hipótesis Especificas	25
II. MARCO TEÓRICO	26
2.1 MARCO CONCEPTUAL.....	26
2.1.1. La posesión.....	26
2.1.1.1 Etimología.....	26
2.1.1.2 Sobre la naturaleza jurídica de la posesión	27
2.1.1.2.1 Teoría subjetiva de la posesión	28
2.1.1.2.2 Teoría objetiva de la posesión.....	28
2.1.1.3 Elementos:.....	29

2.1.1.3.1 El Corpus.....	29
2.1.1.3.2 El Animus Possidendi	29
2.1.1.4 Objetos que pueden ser sujetos de la posesión.....	30
2.1.1.5 Sujetos que pueden poseer	31
2.1.1.6 Adquisición de la posesión en el código civil	31
2.1.1.6.1 Los modos originarios.....	32
2.1.1.6.2 La Adquisición Derivativa	33
2.1.1.7 Clases de posesión.....	33
2.1.1.7.1 Posesión mediata.....	33
2.1.1.7.2 Posesión Inmediata.....	34
2.1.1.8 Pérdida de la posesión.....	34
2.1.1.8.1 Perdida del Corpus	34
2.1.1.8.2 Perdida del Animus	35
2.1.1.9 La Coposesión.....	35
2.1.1.10 Características de la coposesión.....	35
2.1.2 La prescripción adquisitiva de dominio	36
2.1.2.1 Generalidades y conceptos de la prescripción adquisitiva de dominio	36
2.1.2.1.1 Sistema Francés.....	37
2.1.2.1.2 Sistema Angloamericano.....	38
2.1.2.2 Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	39
2.1.2.3 Naturaleza jurídica de la Prescripción Adquisitiva	40
2.1.2.4 Clases de Prescripción Adquisitiva de Dominio.	41
2.1.2.4.1 Prescripción Adquisitiva Ordinaria	42
2.1.2.4.2 Prescripción Adquisitiva Extraordinaria	43
2.1.2.5 Elementos y medios probatorios de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	45
2.1.2.5.1 Posesión en concepto de dueño.....	46
2.1.2.5.2 Posesión continua o ininterrumpida	46
2.1.2.5.3 Posesión Pacífica.....	47
2.1.2.5.4 Posesión Pública.....	47
2.1.2.5.5 Buena Fe.....	48
2.1.2.5.6 Justo Título.....	49
2.1.2.5.7 Transcurso del plazo de Prescripción Adquisitiva	50
2.1.2.6 Competencias de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	51
2.1.2.6.1 Competencia judicial.....	51
2.1.2.6.2 Competencia Administrativa o Prescripción Adquisitiva Administrativa	53

2.1.2.6.2.1 Organismos que intervienen en el Procedimiento Administrativo	55
2.1.2.6.2.2 Consideraciones respecto de la Prescripción Administrativa.....	56
2.1.2.6.2.3 Requisitos para iniciar el Procedimiento de formalización por Prescripción Administrativa:.....	57
2.1.2.6.3 Competencia notarial.....	58
2.1.2.6.3.1 Sobre el procedimiento notarial de formación de Título Supletorio	59
2.1.2.6.3.2 Requisitos para tramitar la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial.....	61
2.1.2.6.3.3 Procedimiento del trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial.....	63
1.-Solicitud.....	63
2.-Anotación Preventiva.....	64
3.- Publicación.....	65
4.-Notificacion	65
5.-Verificacion del inmueble.....	66
6.-Declaracion de propiedad y finalización.....	66
7.- Oposición.....	67
2.1.2.7 Actuación del notario frente a la oposición.....	67
2.1.2.8 Análisis de los hechos ocurridos en sede notarial relativos a la oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio	72
2.1.2.9 Normativa vigente sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial.	75
2.1.2.9.1 Código Civil.....	76
2.1.2.9.2 Código Procesal Civil.....	77
2.1.2.9.3 LEY N° 27157.- Ley De Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades de propiedad exclusiva y de propiedad en común	78
2.1.2.9.5 Decreto Supremo N° 008-2000-MTC Reglamento de la Ley N° 27517.	80
2.1.2.9.6 Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157.....	80
2.1.2.9.7 Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de asuntos No Contenciosos de competencia Notarial, para la Regulación de Edificaciones.	82
2.1.2.9.8 Decreto Supremo N° 001-2009-Vivienda.	84
2.1.2.9.8 Consejo de Notariado, Minjus, (2018) Lineamientos para la adecuada tramitación de solicitudes de declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede Notarial.....	85
III. MÉTODO.....	87
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	87

3.1.1. Nivel de Investigación.....	87
3.1.2. Diseño de Investigación	87
3.1.3. Métodos de Investigación	88
a) El Método Sistemático.....	88
3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA.....	88
3.2.1 Población de la Investigación.....	88
3.2.2 Muestra de la Investigación	89
3.2.3 Cuadro total de encuestados.....	90
3.3. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	91
3.3.1 Hipótesis General.....	91
A) Variable independiente	91
B) Variable dependiente.....	91
3.3.2 Hipótesis Especifica A	92
A) Variable Independiente	92
B) Variable dependiente.....	92
3.3.3 Hipótesis Especifica B	92
A) Variable Independiente	93
B) Variable dependiente.....	93
3.4 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	93
a) Encuesta.....	94
b) Cuestionario.....	94
C) Análisis Documental.....	94
3.4.1 Validación y confiabilidad de los instrumentos	95
3.4.1.1 Validación de los instrumentos	95
3.4.1.2 Confiabilidad de instrumentos	96
3.5 PROCEDIMIENTOS Y PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN	96
1)Ordenamiento y clasificación	96
2)Registro manual.....	96
3)Procesamiento mediante Software Estadístico	97
3.6 ANÁLISIS DE DATOS.....	97
a) Análisis Documental.....	97
b) Visualización y Observación de Datos.....	97
c) Proceso computarizado, utilización de Software estadístico	97
IV. RESULTADOS	98
4.1. Contrastación de Hipótesis.....	98
Hipótesis General.....	98

Hipótesis Especifica A	100
Hipótesis Especifica B	102
4.2. Análisis e interpretación.....	106
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	122
VI. CONCLUSIONES	125
VII. RECOMENDACIONES	127
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	129
IX. ANEXOS	136
Matriz	137
Cuestionario	137
Validación y confiabilidad de Instrumentos.....	140

RESUMEN

La presente investigación denominada La oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio notarial y su problemática, tiene por objetivo determinar el perjuicio y la afectación que sufren tanto el usuario en un procedimiento de Prescripción Adquisitiva en una notaría, como el procedimiento en sí mismo, cuando una persona ajena al procedimiento, en este caso lo llamaremos “opositor”, presenta una oposición ilegítima, con el fin de sacar un provecho pudiendo ser económico o de otra índole, esto debido a que la norma no exige que este tercero demuestre su relación y legítimo interés para con el bien materia de prescripción, para que pueda oponerse, este tipo de situaciones se ha dado con bastante frecuencia.

Para determinar esto, se ha logrado demostrar la relación que existe entre la intervención de un opositor ajeno al procedimiento y el perjuicio al usuario de una Notaria y al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, se aprecia también la relación de esta deficiencia normativa y las organizaciones criminales dedicadas al tráfico de terrenos, a la extorsión y otros delitos, con lo cual se acrecienta mas la desconfianza en el sistema existente.

Es por ello, que el presente trabajo hace énfasis en dicha situación ocurrida en los procedimientos notariales, por lo que ameritaría discutir posibles soluciones por parte de los que elaboran las normas, y por los que realizan dicha práctica. Por lo que se espera que este trabajo sea considerado como una base y aporte para buscar soluciones a la problemática expuesta.

Palabras Claves: prescripción adquisitiva de dominio, oposición, notaria, proceso judicial

ABSTRACT

The present investigation called The opposition in the Notary Domain Acquisition Prescription and its problem, aims to determine the damage and the affectation suffered by both the user in an Acquisition Prescription procedure in a notary, as the procedure itself, when a person outside the procedure, in this case we will call him “opponent”, he presents an illegitimate opposition, in order to take advantage of being able to be economical or of another nature, this because the rule does not require that this third party prove their relationship and legitimate interest in the matter of prescription, so that you can object, this type of situation has occurred quite frequently.

To determine this, it has been possible to demonstrate the relationship that exists between the intervention of an opponent outside the procedure and the damage to the user of a Notary and the notarial procedure of purchasing prescription, the relationship of this regulatory deficiency and criminal organizations is also appreciated dedicated to the traffic of land, extortion and other crimes, which increases the distrust of the existing system.

That is why the present work emphasizes this situation occurred in notarial procedures, so it would be worth discussing possible solutions by those who develop the standards, and by those who perform such practice. Therefore, this work is expected to be considered as a basis and contribution to find solutions to the exposed problem.

Keywords: domain acquisition prescription, opposition, notary, Judicial process

I. INTRODUCCION

Mediante la emisión de la Ley 26662, la cual regula los asuntos no contenciosos en sede notarial y las otras relativas a la Prescripción Adquisitiva de Dominio (Ley 27333, TUO de la 27575 y demás), se dio la posibilidad de que el poseedor que cumple con los requisitos para usucapir un bien y no tenga conflicto alguno con otra parte, pueda hacerlo mediante un procedimiento notarial, pero esta vía también ha tenido sus complicaciones; como lo veremos en esta investigación.

El presente trabajo está dirigido a realizar un estudio sobre una problemática puntual en el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, al respecto sobre esta institución, se han realizado diversas investigaciones y diversos autores han dado su opinión sobre este procedimiento, inclusive sobre el carácter constitucional o no de este acto jurídico, lo cierto es que en la actualidad la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial ha sido uno de los procedimientos a los cuales se ha recurrido con mayor frecuencia, a partir de su funcionamiento, desde la emisión de la ley 261662 y la ley 27333, las cuales habilitaban y daban la posibilidad a los ciudadanos de que utilicen esta vía alterna, para realizar el saneamiento de sus posesiones, teniendo así una alternativa adicional que les podía resultar más célere y más eficaz, pero posiblemente no con menos problemas que la opción judicial.

En todo caso; ya transcurridos prácticamente diecisiete años de la emisión de esta normativa, se puede decir que se han presentado todo tipo de situaciones en la aplicación de este acto, entre las que podemos mencionar por ejemplo, las observaciones por parte de los registradores, la tacha del procedimiento, la nulidad de acto jurídico en sede Judicial, la negativa por parte algunos notarios de realizar dicho procedimiento, entre muchas otras situaciones que se han venido dando a partir de la emisión de las normas que habilitaban a las notarías para realizar este acto.

Podemos entonces, por un lado, resaltar el aspecto positivo de la realización de la prescripción en sede notarial, ya que en los casos donde no hay oposición, y no hay un conflicto declarado, y no hay una contradicción determinada, donde el proceso es de **carácter meramente no contencioso**, este acto ha servido para descongestionar la “carga procesal”, tantas veces mencionada del Poder Judicial en lo que se refiere a regularización y saneamiento de predios.

Asimismo, también ha significado una opción y alternativa adicional para los usuarios y poseedores, siendo que, el fin de esta normativa, es darle más dinamismo al tráfico comercial, es así que, al realizarse esta forma de adquirir la propiedad, y posterior formalización e inscripción mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial se ha **logrado mejorar, y dinamizar la actividad comercial en el sector inmobiliario.**

Por otro lado, también hay que tomar en cuenta los aspectos negativos que ha tenido la aplicación de esta normatividad en sede notarial, y de eso justamente trata el tema de la presente tesis, la cual hablará de los problemas y dificultades que surgen en la aplicación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en las distintas notarías del país, es así que como caso de estudio particular vamos a profundizar, sobre el caso de la **oposición sin legítimo interés**, ya que existen personas que están pendientes de estos procedimientos, pero a su vez, estos son terceros que no tienen ningún interés real y legítimo para intervenir, estos tienen la posibilidad de oponerse al proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, presentando una **oposición**, la cual no tienen que justificar, ni motivar de manera alguna, es así que estamos en un punto donde la ley tiene un vacío y deficiencia que permite a personas inescrupulosas intervenir en el procedimiento notarial, en perjuicio de los usuarios con real interés, de los notarios y del sistema registral-notarial en su conjunto.

A partir de este análisis y de la observación de la situación planteada, se propondrán las conclusiones y recomendaciones a las que se ha llegado luego de realizada la investigación, teniendo siempre en cuenta que la idea es mejorar y optimizar el sistema, tanto en el saneamiento, la formalización y en la inscripción registral, por lo cual la presente tesis no ahondará en temas de carácter debatible, siendo que hasta la actualidad y después de tantos años de aplicación de este procedimiento, existen aún muchos detractores a que se realice este trámite en notarías, dicho debate y argumentación a favor y en contra no serán tomados en cuenta en el presente trabajo, ya que son tema de otro estudio, y como se mencionó líneas arriba la idea es mejorar y aportar al procedimiento actual, que se realiza en sede Notarial siempre en favor de los usuarios y la ciudadanía, siempre teniendo en cuenta la seguridad jurídica la cual no debe descuidarse.

En la parte final del presente trabajo, se darán las recomendaciones respectivas, teniendo en cuenta que la idea de fondo, no es proponer cambios normativos radicales, es así que en las conclusiones se determinará, si cabe la posibilidad de realizar una propuesta de un cambio normativo mínimo, siempre con la intención de mejorar la implementación y procedimiento de dicho acto notarial, y promover su difusión y su uso, y cómo se dijo anteriormente mejorar los procesos de formalización en nuestro país.

1.1 PLANEAMIENTO DEL PROBLEMA

En las notarías, en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio se presentan personas inescrupulosas, que presentan una **oposición**, con el fin de chantajear y extorsionar a los usuarios que sí tienen un legítimo interés en el proceso.

Hay que tomar en cuenta que el notario se ve limitado a lo que señala la norma, y solo le queda aplicar y admitir la oposición, e interrumpir la prescripción y pasarla al Poder Judicial, **esta es la problemática**, y es por ello que se pierde el trámite notarial, pese a que evidentemente y de manera muy clara se advierte que el opositor no tiene interés real, por lo cual la norma debe profundizar y mejorar este punto y de manera expresa, dar la posibilidad de recuperar, la prescripción que se envió al Poder Judicial, a causa de una oposición de mala fe, entonces lo que actualmente pasa, y probablemente siga pasando, es que el notario y los usuarios se sigan perjudicados cuando hay una oposición sin interés, y fraudulenta.

Por lo cual se propone un replanteo normativo, en ese aspecto, ya que si bien, el Notario no tiene las mismas facultades de un Juez, si tiene otras facultades, pero para que este procedimiento funcione adecuadamente, debe contar con las herramientas y posibilidades que la norma le otorga, por lo cual las normas pertinentes tendrían que cambiar, en busca de revertir esta situación; caso contrario, el **pronóstico** de continuar la presente situación, es que siempre será una puerta abierta, para la intervención de opositores de mala fe.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Desde que se emitió el año 1996 la ley 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, se han suscitado una serie de problemáticas tanto en su aplicación práctica como en su estructura normativa, una situación particular se daba por la aplicación del artículo 6, que señalaba que al haber oposición en uno de estos procedimientos, el trámite se debía suspender y remitirse al poder judicial; ya que al existir una oposición con o sin expresión de causa, se paralizaba todo el procedimiento. Con el paso de los años se ampliaron las facultades a los notarios para la regularización de edificaciones, tanto para realizar prescripciones adquisitivas, como para emitir títulos

supletorios, pero la situación respecto a las oposiciones maliciosas continuo, y ahora con mayor interés por parte de terceros malintencionados, ya que en este caso se trataba de procedimientos que se aplicaban a bienes de alto costo, por lo cual surgieron estos terceros que se oponen al procedimiento o amenazaban a los usuarios con el fin solo de chantajearlos, con la intención de sacar un provecho económico con la condición de no intervenir en su procedimiento.

Por lo cual este trabajo de investigación expone la situación ocurrida respecto a estas personas que se oponen a este procedimiento, y como la norma les da esta posibilidad y así de esta manera procurar que se plante alguna posible solución a esta problemática.

Algunas **evidencias** que se han presentado y analizado a lo largo de esta investigación, son los casos ocurridos y contados por los notarios de Lima Juan Belfor Zarate del Pino y Clara Carnero, en cuanto han tenido la oportunidad de contar sus experiencias y los hechos de los cuales han tomado conocimiento que sucedieron en otras Notarias, tanto de Lima como de Provincias, también se tiene conocimiento de estos hechos a través de lo que manifiestan Abogados independientes y usuarios de notarias, dichas evidencias se señalan a lo largo del presente trabajo.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.3.1 PROBLEMA GENERAL

¿De qué manera afecta la **oposición** de personas ajenas y sin interés legítimo, en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva en sede notarial, en un procedimiento que no les compete?

1.3.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS

1.- ¿Es incorrecta la normativa actual, en lo que respecta a la oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial?

2.- ¿Es posible que el crimen organizado, y las personas sin interés, tenga más posibilidades de cometer un delito en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial al dejar abierta la posibilidad de oposición a cualquier persona?

3.- ¿De qué manera, se puede evitar el perjuicio que genera un opositor sin legítimo interés, cuando interviene en una Prescripción Adquisitiva Notarial que no le compete?

1.4 ANTECEDENTES

1.4.1 Antecedentes Internacionales

En lo que son los antecedentes, a nivel internacional y con la intención de hacer una comparación de nuestra legislación, con la de otros países, se mencionan a continuación diversos estudios de tesis jurídicas, referidas al tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, de los cuales se hace un pequeño resumen y se coloca de dónde provienen dichos trabajos:

1.-QUIRÓS GABRIELA MARIA (2008), “DISCREPANCIA O DISCUSIÓN EN TORNO AL TEMA DEL TÍTULO EN LA USUCAPIÓN”, tesis para optar el grado de Licenciado en Derecho, en la Universidad de Costa Rica.

En este trabajo se plantea y se discute respecto al título en la Prescripción Adquisitiva y sobre su verdadera y real importancia al momento de concluir y determinar, si se puede otorgar una propiedad por prescripción adquisitiva, algunas conclusiones según Quirós (2008) son:

1.- El término título puede ser entendido e interpretado bajo dos aseveraciones diferentes que dependerán de la realidad de cada situación en concreto. Por un lado, como se ha venido exponiendo a través de la presente tesis, hay que establecer como base que título es la causa que justifica la entrada en posesión del bien, pero el título no es la posesión misma como lo establece la jurisprudencia agraria. (p.151)

2.-Que dicha causa puede ser originaria mediante la ocupación, que al término de un año se consolida el derecho de poseer, no de propiedad, y por medio de este derecho de poseer el poseedor fundamenta o justifica la entrada en posesión; o derivada por razón de un título que es traslativo, de alguien que es dueño, sea ésta una adquisición a non domino, que fue la que motivó la posesión y se plasma en un documento. Y es de aclarar, además, que cuando la Ley de Tierras y Colonización establece que no es necesario el título, este debe

ser interpretado título como documento, no es que la posesión constituya título, la posesión hábil para usucapir tanto en materia agraria como civil es autónoma e independiente del título y la buena fe. (pp.151-152)

3.-Y reitera, señalando que la tarea primordial de los juzgadores es analizar cada caso en concreto, pero dice además que esta tarea no es fácil, ya que existen personas que se aprovechan del derecho, haciendo pasar hechos que no son verdaderos para constituir derechos y más aún en la adquisición de bienes inmuebles, muchos son los casos que llegan hasta la Casación, aparentando ser poseedores originarios pero siendo de Mala Fe Por lo cual la autora señala que debe determinarse estos hechos ya que son de vital importancia al momento de emitir un resultado. (pp.156-157)

2.-SEGARRA MERO GIOVANNY ALEJANDRO (2016), **“ANÁLISIS DE LOS TIEMPOS QUE SE NECESITAN PARA PODER ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO”**, proyecto de investigación presentado como requisito previo a la obtención del título de abogado de los Tribunales Y Juzgados de la República del Ecuador

En este trabajo, Segarra (2016) llega a las siguientes conclusiones:

1. El tiempo de 15 años para alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por parte de las personas que se encuentran en posesión de un bien inmueble a través de una escritura pública de promesa de compraventa, es sumamente largo.
2. Los requisitos para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son la Prescriptibilidad, la Posesión, el Tiempo y que la acción esté dirigida en contra de quien conste como propietario en el Registro de la Propiedad como titular del dominio.
3. Los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son lentos y afectan el principio de celeridad, lo que se quiere subsanar con la entrada en vigencia del Código Orgánico General de Procesos donde prima la oralidad.
4. La prescripción adquisitiva de dominio es una herramienta jurídica muy importante que sirve como un modo de adquirir el dominio por el cual el poseedor de buena fe que ha mantenido un bien en su poder por el tiempo que estipula la ley, se convierte en su propietario mediante declaración judicial.
5. La prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que protege el derecho a la propiedad y otorga a las personas que se encuentran en posesión de un bien, el derecho

a la propiedad en todas sus formas con función y responsabilidad social y ambiental como lo establece el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), ya que por medio de la prescripción adquisitiva de dominio se podrá obtener un justo título que fortalece el derecho al acceso a la propiedad.

6. La prescripción adquisitiva de dominio no puede alegarse de oficio por el juez, sino que la debe solicitar la parte interesada, es decir el poseedor de un bien debe solicitar al señor juez.

7. El poseedor de buena fe para proteger la posesión que mantiene puede presentar la acción de amparo posesorio. (pp.121-122)

Y como recomendaciones, Segarra (2016) adicionalmente da las siguientes:

1. Se recomienda disminuir el tiempo de posesión para alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de 15 a 5 años, para poder beneficiar a las personas que se encuentran en una posesión permitida por el dueño a través de una escritura pública de promesa de compraventa, ya que entre menor sea el tiempo para alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mayor será la seguridad jurídica.

2. Es necesario diseñar un proyecto de reforma legal para reducir el tiempo de posesión de 15 a 5 años para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, cuando se trate de una posesión permitida por el dueño a través de una escritura pública de promesa de compraventa.

3. Se recomienda la realización de seminarios con la temática de “La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tiempo y requisitos para poder alegarla”, con el auspicio de la Defensoría Pública del Ecuador, de la Universidad Central del Ecuador y de otros organismos estatales y privados; dirigidos para las personas que se encuentran en posesión de un bien inmueble, para el público en general y principalmente para las personas que se encuentran en una posesión permitida por el dueño a través de una escritura pública de promesa de compraventa, con el propósito de dotarles del conocimiento necesario en cuanto a la importancia de la institución jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y del derecho a la propiedad que tienen dichas personas al cumplir con los requisitos que establece la ley para poder alegarla.

4. Se recomienda a los administradores de justicia que apliquen correctamente el principio de celeridad, para que los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sean más ágiles y seguros como dispone el Código Orgánico General de Procesos.

5. Se recomienda la realización de más estudios sobre esta importante institución jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria (pp.122-123).

3.- REINOSO, X. (2007), “LA PRESCRIPCIÓN EN EL CAMPO CIVIL”, tesis presentada en la Universidad del Azuay, para optar el Título de Doctor en Jurisprudencia y Abogado de los Tribunales de Justicia de la Republica - Ecuador.

En esa tesis lo que se analiza básicamente es la legislación ecuatoriana, se menciona en el presente trabajo, con fines comparativos, ya en este caso se va a comparar con la legislación ecuatoriana, para el autor del texto la prescripción constituye una institución controvertida y sujeta a muchos análisis, además señala, que no puede haber una limitación al dominio individual, por lo cual el poseedor ante la inacción del titular, y por hecho de tener la posesión de la cosa, termina traspasando al titular inscrito.

Además, se señala otras consideraciones y conclusiones a la que ha llegado el autor, entre las principales conclusiones Reinoso (2007), menciona las siguientes:

1.- La prescripción cómo modo de adquirir el dominio, tiene sus primeros antecedentes, en el en el **Derecho Romano**, siendo su principal referente cuando se hacía una declaración ante los tribunales y se concedía una copia, a ese tipo de trámite se le llamaba prescripción o proscriptivo y así de esta manera se conseguía el dominio pleno del bien.

2.- La prescripción es un modo originario de adquirir el dominio, por lo cual el poseedor que ha mantenido el bien en su poder por cierto tiempo, se convierte en propietario previa declaración judicial

3.- la legación es el hecho de desear beneficiarse de la prescripción está de alegar la ante un juez en lo civil en forma expresa y dar a conocer su intención de convertirse en dueño del bien en base a la prescripción

4.- La prescripción ordinaria puede suspenderse favor de los menores, dementes, sordomudos y cuántos estén bajo la potestad paterna o bajo tutela o curaduría.

5.- respecto a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio viene sirviendo para legalizar el derecho a los bienes raíces que han sido poseídos en forma que establece la ley

6.-En cuanto a la parte negativa según el autor de esta tesis de la praxis adquisitiva extraordinaria dominio del hecho de que los actores que en forma fraudulenta con temeridad y malicia, que se han apoderado de bienes ajenos que de cualquier forma estaban bajo su cuidado; sin que se cumpla con lo señala la ley: como es el caso de la posesión en un tiempo menor al establecido Asimismo la falta de citación de los anteriores dueños; conlleva a una sentencia que perjudica el derecho de los verdaderos dueños y que a su vez ocasiona nuevos procesos de nulidad de Sentencia y otros. (pp.117-118-119)

También entre las recomendaciones nuevas, está el hecho de que se sugiere que el legislador debería disminuir y reducir los plazos para que proceda la prescripción, también se debe tomar en cuenta la importancia que tiene la prescripción en la actualidad y disminuir el plazo de 15 años.

1.4.2 Antecedentes Nacionales

Los antecedentes que a continuación se mencionan han sido publicados a nivel nacional, y son de reciente emisión, por lo cual se les considera en el presente trabajo y han sido tomados en cuenta para la elaboración del mismo.

1.-CONSEJO DE NOTARIADO, MINJUS (2018), LINEAMIENTOS PARA LA ADECUADA TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL

Se trata de un documento emitido por el Consejo del Notariado, señalando que existe un riesgo cuándo se aplica la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, por lo tanto, señala este Consejo, que existe toda una problemática al respecto de la aplicación de la normativa existente. Por lo cual dicho Consejo ha emitido estos lineamientos en un documento concentrado, donde indica cómo debería aplicarse la Prescripción Adquisitiva por parte de las notarías.

Buscando solucionar muchos de estos problemas, el Consejo del Notariado presenta este documento, que tiene por finalidad brindar directrices para la mejor tramitación de las solicitudes de declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, presentadas bajo los alcances de lo dispuesto en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, así como de la Ley N° 27333 Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regulación de Edificaciones.

En lo que respecta específicamente a **la oposición**, dicho documento menciona algunas pautas específicas las cuales hay que tener en consideración cuando nos encontremos en esta situación y que mas adelante se desarrollaran en la presente tesis.

2.- GUERRERO, G. R. (2010) “**LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES EN SEDE NOTARIAL**”, publicada en fecha diciembre del 2010 – Perú.

En esta obra, la autora, señala que la Prescripción Adquisitiva tiene una función social, y debe siempre cumplir con los requisitos de posesión continua, pacífica y pública; sobre la vía notarial en la que se tramita, resalta el hecho de que sólo los notarios que tienen el título de abogado pueden intervenir en un proceso no contencioso; y por ende sólo estos pueden participar en un proceso de Prescripción Adquisitiva, señala entonces Guerrero (2010), lo siguiente:

1.- La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se justifica, normalmente, como un mecanismo probatorio absoluto de la propiedad, que busca poner punto final a los debates interminables sobre el dominio de un bien. Su finalidad es simplificar la situación jurídica existente. La prescripción adquisitiva, además otorga seguridad jurídica porque convierte al poseedor en propietario, terminando con la incertidumbre por parte del poseedor en cuanto a los alcances de la explotación del inmueble.

2.- Inicialmente, los procesos de saneamiento Legal de Inmuebles, como son la Prescripción Adquisitiva de Dominio, la Formación de Títulos Supletorios y la Rectificación de Áreas y Linderos, solo podían ser canalizados por la Vía Judicial; siendo

estos procesos, en su desarrollo, largos y complicados. Pero con la dación de la Ley 27157, denominada “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”, publicada el 20 de Julio de 1999, y su reglamentación aprobada a través del Decreto Supremo N° 008- 2000-MTC del 16 de febrero del 2000; esto cambió, porque esta norma otorga potestad, también a los Notarios para realizar los procesos de saneamiento Legal de Inmuebles.

3.- La Prescripción Adquisitiva de dominio en el ámbito notarial ha demostrado ser un mecanismo efectivo para el saneamiento de bienes inmuebles. Y los últimos cambios normativos, pretenden que se efectúe con las mayores garantías y transparencia. (p.4)

4.- Maldonado Calderón, Julia Soledad (2017), **“INFLUENCIA DE LA USUCAPIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL Y LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS LEYES 27157- 27333 EN LA FORMALIZACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS DEL CONO NORTE DE LIMA 2014 – 2016”**, tesis para optar el grado de Maestro En Derecho Notarial y Registral En La Universidad Inca Garcilaso De La Vega.

Donde la autora llega a las siguientes conclusiones y recomendaciones en lo que respecta a nuestro tema de estudio, dice Maldonado (2017):

1.-Queda demostrado que la usucapión en sede notarial es un trámite expeditivo de dominio notarial; pudiendo acudirse a ella siempre que no existiese fuente de conflictos en cuanto a derechos involucrados y se cuente con los documentos de corte técnico-formal para acreditar la posesión animus dominio.

2.-Se hace necesario la usucapión como mecanismo en la prescripción adquisitiva de dominio notarial que va a contribuir a la seguridad jurídica de la propiedad de los pobladores del Cono Norte, por los antecedentes facticos de la forma como adquirieron sus terrenos, edificaron sus viviendas y otras edificaciones.

3.-Es conveniente la usucapión en sede notarial como trámite expeditivo en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte, por tal motivo mucho de los operadores inmobiliarios ven en ella una herramienta muy útil por el tiempo que ahorran

en los trámites, que ofrece mayores ventajas en la prescripción adquisitiva de dominio y por estar amparado por las leyes 27157 – 27333.

4.-La ley 27333 debe ser difundida ya que facilita los trámites engorrosos una solución de adquisición de un bien inmueble debe ser la vía notarial para la adquisición de la propiedad por el posesionario. (pp.111-112)

1.4.3 Análisis de los últimos estudios acerca del tema de investigación

Sobre nuestro tema de investigación, el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, ya se ha mencionado en los estudios citados anteriormente, pero en lo que respecta al último año, antes de la publicación final de la presente investigación, y a la oposición presentada dentro este procedimiento, se puede verificar que no se han dado mayores estudios al respecto, sin embargo es de resaltar lo que menciona el notario Zarate (2018) indicando:

La oposición que autoriza el artículo 5° inc. g) de la Lev N° 27333 es para aquellas personas que sintiéndose afectados en sus derechos e intereses puedan impedir la conclusión de este procedimiento porque evidenciaría un conflicto de intereses, pero de esa oposición a la que no se exige expresión de causa se han aprovechado personas inescrupulosas que se entrometen sin tener ningún interés directo ni indirecto, condicionando a los solicitantes el retiro o desistimiento de esa oposición contra el pago de una contribución indebida, por lo que en este último aspecto se hace necesaria una reforma legislativa para que las oposiciones que el artículo 43° de la Ley N° 27157 autoriza a derivar al Juez de turno, lo sean para resolver incidentalmente el mérito de la oposición, de modo que si se declara fundada el Juez radique competencia sobre el trámite hasta su conclusión, pero si la oposición es ilegítima y se declara infundada mediante resolución consentida o ejecutoriada, devuelva lo actuado al Notario para que prosiga con el trámite de saneamiento.(p.45)

Así mismo también es de resaltar la publicación hecha por el Ministerio de Justicia, respecto a la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial, donde el CONSEJO DE NOTARIADO emitió el 2018 los LINEAMIENTOS PARA LA ADECUADA TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN

ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL, en donde no se da mayores cambios, ni modificaciones, ni sugerencias adicionales sobre la oposición, solamente se basa en lo que señala la norma, casi de manera literal, esto se puede apreciar en el numeral 7.8, que habla de la Oposición.

Es por ello que surge la necesidad de abordar este tema de manera amplia y con más detalle, por lo cual en este trabajo se intentó hacer lo posible para llegar a cumplir con los objetivos trazados inicialmente, y a partir de este análisis plantear las soluciones correspondientes.

1.5 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

1.5.1. Justificación metodológica

La justificación metodológica del presente trabajo, es que se analizó la situación problemática que surgía a raíz de las oposiciones presentadas por terceros en las prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial, lo cual requirió un análisis profundo de la problemática, para entender la verdadera situación existente y después de analizado ello, proponer las posibles soluciones que pueden plantearse más adelante.

1.5.2. Justificación teórica

En la presente investigación se presentan y se analizan las raíces de la problemática planteada, y es a partir de este estudio y análisis profundo que se logra entender la problemática de manera integral, para así hacer una adecuada propuesta de soluciones alternativas.

En otras palabras, el presente trabajo se realiza para plantear soluciones y recomendaciones; las cuales pueden ser tomadas en cuenta a futuro.

1.5.3. Justificación practica

La presente investigación se realiza porque existe la necesidad de evitar que este tipo de situaciones (oposiciones perjudiciales), se sigan dando en las Notarías de nuestro país, así mismo estos hechos, no solo afectan los procedimientos de Prescripción Adquisitiva, sino también, todo procedimiento no contencioso en sede Notarial, es por ello que se deben

buscar soluciones concretas a esta problemática, para no darle la posibilidad a personas inescrupulosas de aprovecharse de la ley.

1.5.4 Importancia

El presente trabajo de investigación es de suma importancia ya que, sobre el tema materia de investigación no existen muchos trabajos desarrollados, siendo que es un tema que solo es conocido en el ámbito notarial y registral, es por ello que representa un aporte, para lograr una mejora en el sistema, es **relevante** por estas razones ya que no existen trabajos que hayan tratado el tema de la oposición en procesos no contenciosos notariales, de manera extensa.

También la presente investigación es **viable**, ya que no se contradice con la normativa existente, sino que propone su mejora, es **trascendente** porque tendrá un impacto en la comunidad notarial, ya que servirá de base para la solución de esta problemática.

Y esta investigación es de carácter **original**, ya que como se dijo anteriormente, no existen trabajos que hayan tratado el tema de la oposición, de manera amplia y específica.

1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

La falta de una estadística posterior de las denuncias y de los procedimientos de Prescripción Adquisitiva notarial fallidos a causa de las oposiciones infundadas, fueron una limitante en esta investigación, ya que no se disponía de información procesada cuando se buscaba sobre el tema, también fue una limitante el hecho de no poder tener información acerca de hechos suscitados en las provincias más alejadas del país, así como no poder acceder a información archivada, debido a la dificultad para encontrar la ubicación de la documentación, y por ya haber transcurrido bastante tiempo.

Todas estas limitantes fueron superadas en el transcurso de la investigación, al ir recopilando la información necesaria, así también surgieron problemáticas adicionales, que fueron superadas a medida que surgieron.

1.7 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.7.1. OBJETIVO GENERAL

Establecer soluciones alternativas para que no se siga dando la intervención de personas ajenas y sin interés legítimo en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Pudiendo ser la emisión de lineamientos comunes para todas las notarías, o la determinación de recomendaciones que sirvan para sentar las bases para la elaboración de una propuesta legislativa.

1.7.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

1.-Analizar las dificultades y problemáticas, que afrontan los notarios y usuarios en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, debido a la intervención de terceros ajenos, para a partir de este análisis proponer soluciones.

2.-Conocer cómo actúan las personas inescrupulosas sin interés real y que son parte del crimen organizado en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, cuando intervienen mediante una oposición en el procedimiento.

3.-Identificar los vacíos y deficiencias de las normas relativas a la oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Notarial, para a partir de su identificación proponer un cambio u solución.

1.8. HIPÓTESIS

1.8.1 Hipótesis General

La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, hace que el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, corra el riesgo de quedar trunco

1.8.2 Hipótesis Específicas

A) Hay un perjuicio para un cliente o solicitante con legítimo interés, cuando interviene un tercero de mala fe oponiéndose

B) Se da la posibilidad al crimen organizado de cometer un delito en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, al dejar abierta la posibilidad de oposición.

II. MARCO TEÓRICO

2.1 MARCO CONCEPTUAL

Para hacer el presente trabajo se va a mencionar algunos elementos importantes por los cuales está constituida la Prescripción Adquisitiva, considerando que esta institución es parte importante del estudio de Derechos Reales, entre algunos de los conceptos e instituciones jurídicas adicionales, que se tienen que tomar en cuenta al momento de hacer un estudio de esta materia, están por ejemplo, la posesión, la propiedad, el plazo posesorio, el sistema mismo (si es declarativo o constitutivo), entre muchos otros conceptos que abarca el estudio de esta institución .

Se ha considerado de principal importancia, hacer un repaso de **la posesión**, ya que es a partir de esta, que se determina si es posible que se conceda la Prescripción Adquisitiva siendo está la base para que se aplique esta figura.

2.1.1. La posesión

2.1.1.1 Etimología

Vemos que etimológicamente la palabra posesión deriva de *possidere*, y así mismo, está proviene del prefijo *por* (hacia, contra, sobre) y del verbo *sedere* (sentarse, estar sentado), por lo cual, se piensa que es la combinación de la última letra del prefijo y la primera del verbo, otra concepción acerca de la etimología de la palabra posesión es que esta proviene de la palabra *posse* (poder), con lo cual se señala el señorío o dominio sobre un determinado bien.

Para tratar de dar un concepto acerca de lo que es la posesión, nos remitimos a lo que indica el Código Civil Peruano, según este, la *posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad*; y de manera congruente el mismo Código, indica que son *facultades inherentes a la propiedad tales como el uso, disfrute, a la disposición y reivindicación*.

Otros autores como León (2005) señalan: “Es así que la posesión es el poder de hecho general y exclusivo sobre una cosa, ejercida a título de dueño” (p.29). Resaltando el carácter de dominio sobre la cosa.

Algunos autores consideran a la posesión como un derecho perfecto y autónomo, concepto que no es compartido por el autor de este trabajo, así por ejemplo lo señala Bustos (citado por Bautista, 2006):

La posesión es un Derecho real perfecto, autónomo e independiente. El poseedor es protegido porque es titular de un Derecho, como cualquier otro titular. Nada de apariencia, sino rigurosa realidad. No hay engaño, no hay apariencia de realidad. No es que el poseedor aparente otra cosa (por ejemplo, propietario, usufructuario, arrendatario, etc.), sino que exhibo un poder propio inherente a la titularidad de su derecho. (p.989)

Algo en lo que parecen coincidir los autores, es que para que exista posesión tiene que haber un ánimo de dominio y una intención de ejercer el dominio sobre esta cosa, asimismo que se debe ejercer los actos propios, sino todos alguno, de un propietario, esto ha generado diversas discusiones y confrontación de puntos de vista entre los autores y aquí para algunos y basta con que una persona señale que es poseedor y tengo que demostrar el mínimo de años, pero para otros debe serlo, en lo más posible y debe tener una acción que demuestre dicho posesión, para nuestro trabajo no remitiremos estrictamente a lo que señala el Código Civil, sin perjuicio de señalar los puntos y consideraciones, que han realizado los autores que han escrito al respecto.

2.1.1.2 Sobre la naturaleza jurídica de la posesión

Al respecto de la naturaleza jurídica de la posesión, es que existen dos posiciones claramente definidas y opuestas entre ellas, siendo este un tema de constante debate entre los estudiosos de la materia, estas son la teoría **subjetiva** y **objetiva** de la posesión, y la pregunta es acerca de su real naturaleza y el tratamiento que se le debería dar, si la posesión es un hecho o se considera un derecho, al respecto Bautista (2006) dice “ En virtud de esto es que la doctrina ha dividido en cuanto a determinar la naturaleza jurídica de la posesión: ¿es un hecho o un Derecho? ” (p.98).

Para iniciar este estudio por ejemplo cabe analizar el concepto de González y se refiere a la posesión como un elemento basado en hechos, González (2007), dice:

 Pero la constante afirmación que la posesión no es un Derecho, ha dado paso a comprender que es de carácter fáctico y que sólo otorga una permanencia y protección temporal o provisional al poseedor, de tal manera que no es extraño el menoscabo a tan importante institución *iusreal*. (p.142)

Veamos brevemente ambas posturas:

2.1.1.2.1 Teoría subjetiva de la posesión

Sobre esta teoría diversos autores se han desarrollado el tema, es el caso por ejemplo de González (2007) que señala que:

 Es propuesta por el alemán Friedrich Karl Von Savigny, quien concibe la posesión como el poder de la persona de disponer materialmente de una cosa, en base a la intención de tener la posesión para así o como propietario (*animus domini, animus rem sibi habendi*). A la vez se afirma, que sin el elemento de la voluntad o psíquico (de comportarse como propietario), la posesión es simple detentación o posesión natural y no posesión jurídica. Además, sin el elemento material, la intención es simplemente elemento psíquico, sin representación en la vida jurídica. (p.144)

Por lo cual, según esta teoría, basta con que haya una relación de posesión material y directa con la cosa, para que exista posesión.

2.1.1.2.2 Teoría objetiva de la posesión

Como lo señala el mismo González (2007), esta teoría se contrapone a la teoría subjetiva de Savigny:

Esta teoría es sustentada y propuesta por Rudolfo Von Ihering, llamada así (objetiva) por el mismo en contraposición a la teoría de Savigny, a la que llamo subjetiva, según este autor Ihering afirmaba que: los Derechos no existen para realizar la idea de la voluntad abstracta; por el contrario, sirven para garantizar los intereses de la vida, ayudar a sus necesidades, realizan sus fines. Tal es misión, el fin y la medida de la voluntad. Con expresión categórica afirmaba, que la posesión resultaba siendo un Derecho, no un hecho. (p.144)

En otras palabras para esta teoría, se da más importancia **a la relación exterior del sujeto con las cosas**, conforme al comportamiento ordinario del titular del derecho respecto de ellas, dándole más relevancia al “animus” o al comportamiento como propietario.

2.1.1.3 Elementos:

A continuación veamos algunos elementos que conforman la posesión.

2.1.1.3.1 El Corpus

El corpus, se puede entender cómo un elemento material y principal de la posesión, o sea, como **la relación directa entre el sujeto y el bien**, por lo cual la posesión se da de manera real en el mundo físico, algunos autores señalan que basta con que se dé el elemento “corpus” para que se considere como una posesión y se reconozca este derecho, y para otros es necesario que tengan otros elementos que conforman la posesión.

Para González (2007): “ corpus es el elemento material de la posesión, el cual da a conocer objetivamente a terceros la existencia de la posesión, con relación al bien objeto de ella. El “corpus” es la relación directa entre el sujeto y el bien” (p.150).

2.1.1.3.2 El Animus Possidendi

Se considera al “animus”, como el elemento subjetivo, o psíquico de la voluntad, el cual está en la persona que dice poseer la cosa, esté, para algunos autores, es el elemento que sirve como base para que exista una relación física y respalda los actos posesorios, o sea en otras palabras es la **voluntad que se tiene con el objeto, de modo libre e independiente,**

También se considera, que es la conducta del poseedor, de considerarse dueño y amo del bien que detenta.

Son muy importantes estos elementos de la posesión, ya que ambos se complementan y se toman en consideración para determinar si existe una real posesión, además que uno se refiere al mundo material y el otro se refiere al aspecto subjetivo, por lo cual se complementan de manera adecuada.

Según Cortes (1999), acerca del animus, señala:

El animus es el elemento esencialmente personal de la posesión. Quien tiene el corpus sin el animus, no es poseedor, sino tenedor, por más que el Derecho clásico le llame *poseedor alineno nomine*. Pero el poseedor si puede tener en muchos casos el *animus in el corpus*, y se dice entonces que posee animo solo, tal ocurre cuando la posesión y la tenencia se hallan en cabeza de distintos sujetos, o sea, cuando el poseedor tiene el animus, y un tercero el corpus en su lugar o a su nombre. (p.10)

2.1.1.4 Objetos que pueden ser sujetos de la posesión

Se dice por definición y aplicando el principio de la realidad, que la posesión sólo podría recaer sobre cosas que son posibles de apropiación, tanto en corpóreas como incorpóreas, pero este concepto de posesión tiene sus variaciones, como se verá más adelante.

Hay que tomar en cuenta que los bienes de uso público y de dominio público no pueden ser objetos de apropiación por un persona o por una empresa particular, ya que éstos pertenecen a la comunidad en general, sobre estas situaciones se han dado diversos casos y problemáticas los cuales han sido resueltas en la vía judicial, pero siempre se debe tomar en cuenta cuando se tiene intención de apropiarse de un bien por prescripción adquisitiva si este bien mueble o inmueble, es de condición pública.

Se hace una marcada diferencia de bienes corpóreos e incorpóreos, ya que en el caso de los bienes corpóreos la determinación de posesión, es mucho más fácil de percibir y determinar, ya que se tratan de objetos en los cuales el poseedor puede demostrar que tiene dominio sobre estos mediante la apropiación directa y el resguardo del bien, cosa que se ve y se aprecia casi a simple vista.

En el caso de bienes incorpóreos también es posible la posesión, pero esta es más complicada de demostrar, cosa que también dependerá de la manera como se realiza dicha posesión, ya que no necesariamente habrá, una tenencia corporal directa, sino que se van a realizar ciertos actos, y ejercer derechos sobre el bien incorpóreo, tales como pueden ser el usufructo, la disposición o el uso del bien.

Sea cualquiera de las formas que se ha mencionado antes, en nuestra legislación se considera, que el fin de la posesión es tener dominio y hacer uso de al menos de una de las facultades del propietario, tal como lo indica el Código Civil.

2.1.1.5 Sujetos que pueden poseer

Ahora veamos quiénes pueden ser sujetos de posesión, para algunos autores sólo pueden ser sujetos de posesión, las personas naturales o jurídicas, siendo posible también que esto se dé de manera conjunta, solidaria o entre varios poseedores, lo que se conoce como coposesión

Hay que tomar en cuenta también, que cuando se trata de personas naturales, se exige la capacidad de ejercicio, entre muchas otras condiciones, que se encuentran detalladas en nuestro Código Civil, principalmente en el libro de Derecho Reales, desde el artículo 896 hasta el artículo 911.

2.1.1.6 Adquisición de la posesión en el código civil

Tenemos dos:

- A) Los modos originarios o Unilaterales
- b) Los Derivados o Bilaterales o la Adquisición Derivativa

2.1.1.6.1 Los modos originarios

Para entender a los modos originarios de adquirir la posesión, se considera que son aquellos que permiten que la persona puede lograr la posesión, por lo cual se dice que el poseedor goza de cierta independencia, tomando en cuenta que los actos de poseer son actos jurídicos unilaterales reales del mismo poseedor.

Además, hay que tomar en cuenta que esta adquisición originaria, puede ser por propia voluntad cuando dicho objeto no tiene dueño o fue abandonado y también cuando el poseedor se vale de algún acto ilícito en contra de la voluntad del propietario o dueño original.

En conclusión se puede decir, que la posesión originaria es aquella que se produce cuando alguien toma posesión de la cosa por un acto personal, sin haberla recibido de otro.

Existen dos formas de adquisición originaria: la **Aprehensión** y la **Ocupación**.

A) La Aprehensión

Qué es un modo unilateral de adquirir la posesión, el cual se logra por la sola voluntad se aprehender, de tomar una cosa, donde se le retiene, pudiendo ser mediante contacto personal o mediante la posesión física, por lo general se da en los bienes muebles que no tienen dueño, pudiendo terminar al final esta posesión, en apropiación.

B) La Ocupación

Consiste en introducirse y ocupar el bien, con el objetivo de poseerlo, la posesión originaria que se da por ocupación, se da generalmente en los bienes inmuebles, ya que este es un modo más concreto y real de realizar dicha posesión y además hay que tomar en cuenta la dificultad física y material de poder realizar dicha ocupación en un bien inmueble, situación que se daría en su mayoría en vehículos, pero esto ya dependería del tipo de bien inmueble que se pretende ocupar.

Dependiendo de la forma en que se realice dicha posesión en el transcurso del tiempo, está podría terminar en adquisición de la propiedad, pero para ello tendrían que cumplirse con determinadas condiciones.

2.1.1.6.2 La Adquisición Derivativa

Esta forma de adquirir la posesión, se da cuando es transmitida por un poseedor anterior mediante la entrega del bien, vale decir que ha habido un poseedor inicial el cual, sea por cualquier forma de transmisión haya aceptado ceder el objeto al nuevo poseedor, siendo esta forma de adquisición de la posesión conocida como la Adquisición Derivativa, el aspecto formal no se toma en cuenta para esta forma de adquisición, ya que puede realizarse de variadas formas de tal manera que puede tener una apariencia legal o no tenerla.

El principal componente de esta forma de adquisición de la propiedad es la tradición.

A) La Tradición

Esta es un modo de adquirir el dominio, se da con la simple entrega de la cosa al nuevo poseedor con lo cual, esto constituye un acto jurídico, es bilateral porque hay un consenso entre las partes.

El fin el objetivo y la forma de cómo se realiza esta transmisión como se dijo anteriormente, es muy variable y puede realizarse de distintas maneras.

También es importante que se considere que, tienen que ser siempre como mínimo dos personas las que participen en este acto.

Este modo de adquirirla posesión se encuentra normado en el Art. 900 del Código Civil: *“la posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley”*

2.1.1.7 Clases de posesión

Basándonos en lo que señala el Código Civil, podríamos mencionar dos para efectos de nuestro trabajo, ya que es un elemento importante a considerar cuando se trata de evaluar la Prescripción Adquisitiva de Dominio y el tipo de posesión que tiene el solicitante al momento de pedir que se le conceda la prescripción adquisitiva:

2.1.1.7.1 Posesión mediata

Al respecto el Código sólo nos indica, que corresponde la posesión mediata a quien se confió el título, quiere esto decir que el poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, podría ser el propietario, u otro que demuestre título.

2.1.1.7.2 Posesión Inmediata

Se le conoce a este tipo de posesión. la que realiza el poseedor temporal, el cual tiene la obligación de devolver el bien, estos pueden ser el usufructuario, el arrendatario y comodatario, el precario, entre otros.

También hay que tomar la relación que existe entre uno u otro, siendo que el **poseedor mediato**, es el que otorga el derecho en favor del **poseedor inmediato**, por lo cual el poseedor inmediato reconoce como propietario o poseedor con un título legítimo, a un tercero, por lo cual la Prescripción Adquisitiva no aplicaría a favor de este poseedor inmediato.

2.1.1.8 Pérdida de la posesión

En lo que respecta a la extinción de la posesión, diremos que **la posesión se pierde por la pérdida de uno de sus elementos**, por ejemplo en el caso del animus, cuando se deja de poseer como propietario, cuando se vende un objeto y se conserva físicamente, simplemente se tiene la calidad de tenedor; ya en el caso del *corpus*, la pérdida de la posesión se da, cuando se pierde el poder físico, el cual se tenía sobre este objeto, por ejemplo que se aparte del poseedor de dicho objeto.

Para algunos autores la pérdida de la posesión, se tiene que dar con la concurrencia de la pérdida de los dos elementos intrínsecos de la posesión.

Para el presente trabajo y considerando que es un tema importante en la Prescripción Adquisitiva nos remitiremos solamente a lo que indica el Código Civil que señala en su Artículo 922, las causales de extinción de la posesión teniendo entre ellas a la tradición, el abandono, la ejecución de resolución judicial y la destrucción total o parcial del bien que se está poseendo.

Ahora bien para tener un análisis más detallado, veamos cómo se daría la pérdida de la **posesión** mediante la pérdida de cada uno de sus elementos.

2.1.1.8.1 Perdida del Corpus

La posesión se perderá por falta de *corpus*, cuando el poseedor esté en imposibilidad de disponer físicamente del objeto o cosa, ósea que no podrá tener prácticamente un acceso directo para ejercer su posición física.

2.1.1.8.2 Perdida del Animus

La pérdida de la posesión por pérdida del *animus*, se da cuándo se pierde o termina la voluntad o intención de poseer, por parte del mismo poseedor, aunque subsista una relación material, si el ánimo posesorio termina, la **posesión** también tendría que terminar.

2.1.1.9 La Coposesión

Sobre la coposesión, el artículo 899 del Código Civil señala que: “**Artículo 899°.-** Existe coposesión cuando dos o más personas poseen un mismo bien conjuntamente. Cada poseedor puede ejercer sobre el bien actos posesorios, con tal que no signifiquen la exclusión de los demás” (Código Civil Peruano, 1984, art. 899).

También podemos mencionar ciertas modalidades de la coposesión que serían:

➤ COPOSESIÓN “SIMPLE”

Se da cuando cada poseedor, ejerce un poder de manera independiente sobre el bien, pero no tiene ese dominio de manera independiente, sino limitado ya que existen otros poseedores que participan y comparten esta coposesión.

➤ “COPOSESIÓN EN MANO COMÚN”

En este tipo de Posesión se da de manera común entre varias personas ya que ninguno de los coposedores tiene el poder o dominio sobre el bien, sino que tiene un dominio en conjunto el cual no puede ser utilizado de manera individual.

2.1.1.10 Características de la coposesión

Alguna de las características que se requiere para que haya coposesión, o que tienen toda modalidad de coposesión son los siguientes

1. Pluralidad de sujetos poseedores.
2. Unidad del objeto.

3. Participación conjunta y homogénea en el poder posesorio.

2.1.2 La prescripción adquisitiva de dominio

Una vez que ya se ha visto la institución sobre la cual se basa la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se verá y profundizará ahora sobre los temas de fondo de nuestra investigación, que son la Prescripción Adquisitiva, la Prescripción Adquisitiva Notarial y la Oposición en este procedimiento.

2.1.2.1 Generalidades y conceptos de la prescripción adquisitiva de dominio

Para dar un concepto de lo que es la Prescripción Adquisitiva de Dominio, o conocida también como Usucapión, vamos a comenzar por dar una definición general de entrada, que es la que señala que la prescripción **es un modo originario de adquirir la propiedad**, de un objeto sea mueble o inmueble, **también se tiene que tomar en cuenta qué se realiza a través del transcurso del tiempo y bajo las condiciones que la ley a establecido.**

El término usucapión proviene del latín *ususcapere*, esto quiere decir, hacerse dueño de una cosa sin otro título más que el uso continuado del objeto durante cierto transcurso de tiempo.

También y para tener un abanico amplio de conceptos, que se han dado a lo largo de la investigación de esta institución jurídica, veamos algunos conceptos de diversos autores.

Por ejemplo, para Ramírez (2016), la Prescripción Adquisitiva De Dominio es: “un modo de adquirir la propiedad o de otro Derecho real por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el tiempo (plazo) fijado por ley” (p.81).

Levitán (1979), en lo relativo a la naturaleza de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, sostiene que: “La acción declarativa de la prescripción adquisitiva de dominio es personal y no real (...)” (p.137).

También hay que tomar en cuenta lo que señala, las Casaciones emitidas en nuestro país:

Puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad o un mero

instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión (Casación 2161-2001-Lima).

La Prescripción Adquisitiva de Dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad (Casación 1992-2003-Tacna).

Como puede apreciarse, las definiciones sobre Prescripción Adquisitiva son variadas, y dependen del punto de vista en que se analice esta institución, inclusive algunos autores consideran que es una sanción al propietario que no posee y no hace uso de su bien, muy conocida es la concepción, por ejemplo, de que la Prescripción Adquisitiva cumple una función social, y lo que hace es reivindicar al poseedor que utiliza y aprovecha el bien. En todo caso los conceptos pueden ser variados y amplios, ya dependerá de los investigadores e interesados en esta institución, ampliar sus conocimientos y profundizar sobre el tema.

A continuación, se analizará la Prescripción Adquisitiva de Dominio, desde los distintos sistemas de derecho de otros países, para de esta manera tener una idea más amplia de cómo se le conoce en otras realidades jurídicas, para así tener además una visión desde el derecho comparado, por ejemplo veamos brevemente los siguientes:

2.1.2.1.1 Sistema Francés

Según este sistema hay dos clases de Prescripción Adquisitiva, las cuales son la prescripción *secundum tabulas* (prescripción corta) y *contra tabulas* (prescripción larga), y para los dos casos se requiere que el **poseedor tenga un comportamiento como propietario**, este sistema tiene como objetivo final que el poseedor adquiera la propiedad, sea su posesión de buena o mala fe, sea en un transcurso corto de tiempo o en uno largo.

Entre los autores que realizaron críticas a este sistema encontramos a los hermanos Mazeaud (1960), los cuales sobre la problemática que la Prescripción Adquisitiva puede presentar indicaron “(...) en ocasiones, la usucapión se vuelve contra el verdadero propietario, que se

encuentra despojado. Esta consecuencia es inevitable, es plenamente conforme con el interés social; el propietario no merece la protección de la ley más que si usa su bien (...)” (p.196).

Sobre el fin último de la prescripción, los mismos hermanos Mazeaud señalaron que la función principal de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, es que constituya la prueba del derecho de propiedad.

Son muchos los aportes el derecho francés hizo el derecho peruano, entre ellos tenemos por ejemplo el uso de un sistema de inscripción registral, ya que en el sistema francés también existe un registro declarativo el cual no constituye derechos, sino que, igual que el sistema peruano, sirve para la publicidad y oponibilidad, es importante tomar en cuenta que nuestra legislación ha recibido mucha influencia de los sistemas europeos tanto como del Derecho Francés, del Derecho Español y el Derecho Alemán, por lo cual todos estos han tenido un aporte importante en la elaboración de nuestra legislación civil.

2.1.2.1.2 Sistema Angloamericano

Se conoce que, en este sistema, no existe la figura de la Prescripción Adquisitiva, si no lo que hay, es lo que se conoce como “posesión adversa”.

Esta figura tiene como eje principal, el ejercicio de tener el control sobre el “bien”, también como requisito principal exige que se tiene que tener un interés el cual, a la larga, se va a oponer al del propietario, es una figura bastante parecida a la Prescripción Adquisitiva del Derecho Romano, pero aplicada en el Derecho Anglosajón que como se sabe, dista considerablemente del derecho romano.

Para que se dé la “posesión adversa” no es necesario cumplir con todos los requisitos previstos en el Código Civil peruano (tomándolo como referencia del derecho romano), lo cual marca una diferencia sustancial con la Prescripción Adquisitiva cómo lo conocemos en nuestra legislación, pero una coincidencia común entre ambos, es que se requiere principal e inevitablemente el requisito de la **posesión cómo propietario**, cabe señalar que esta figura no ha tenido una importante influencia en nuestro sistema, pero si existen similitudes que permiten hacer comparativas entre ambas instituciones y sistemas.

Algunos autores se refieren y comentan sobre la “posesión adversa”, por ejemplo, Posner (2007) indica acerca de la posesión adversa:

Si durante un cierto número de años (aunque diferente en diversos estados, siete es un número común) usted posee la propiedad en oposición al dueño verdadero (es decir, no como inquilino, agente, etc.), la reclama como suya y el dueño no demanda para reclamar su derecho, la propiedad pasará a manos de usted. (p.82)

2.1.2.2 Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

En este capítulo veremos brevemente, cuál es el fundamento o justificación de la Prescripción Adquisitiva, y nuevamente recurriremos, a lo que señalan algunos autores, puesto que en este punto hay una diversidad de opiniones; por ejemplo, para Arias-Schreiber (1993) el fundamento de la prescripción adquisitiva

Reposa en un principio de puro Derecho. Se trata de una institución establecida en base a la equidad e interesa a la sociedad conservar el principio de seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área *dominial*. (p.60)

En este caso Arias-Schreiber, se limita simplemente a mencionar el carácter benéfico de la prescripción, pero no se refiere al aspecto negativo, lo cual también se debe considerar para hacer una adecuada fundamentación de la Prescripción Adquisitiva, tal como lo hace Gunther Gonzáles (2010) cuando señala:

La usucapión tiene un fundamento “positivo”, pues se basa en una acción que el ordenamiento juzga como valiosa objetivamente; y un fundamento “negativo”, pues se basa en una inacción que se considera inconveniente. Por el primero, se privilegia la acción del poseedor que incorpora un bien al circuito económico, posee, explota, produce, crea riqueza y genera un beneficio general, al margen de la titularidad formal. Por el segundo, se castiga una conducta abstencionista y negligente de un propietario que no actúa el contenido económico de su derecho. (p.282)

Es por ello que también, se tienen que tomar en cuenta aspectos que hacen necesario que exista la prescripción, por ejemplo, el hecho de que exista una incertidumbre, por lo cual cuando pasa demasiado tiempo y un bien queda en el “aire” y no se determina un propietario, el cual pueda aprovechar sus frutos y explotar económicamente dicho bien; por lo cual se

requiere que esta incertidumbre termine y el bien se quede con un propietario cierto, es por ejemplo en este caso que se requiere un procedimiento que ponga fin a esta incertidumbre, en este caso este procedimiento sería la Prescripción Adquisitiva de dominio

Otros autores abordan el tema de manera más extrema, como es el caso de Albaladejo (2004), quien señala:

El fundamento de la usucapión se halla en la idea de que, en aras de la seguridad del tráfico, es en principio aconsejable que al cabo de determinado tiempo se convierta en titular de cierto derecho quien, aunque no le pertenezca, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado, Todo lo demás que se diga sobre el fundamento de la usucapión son músicas. (p.14)

Y no podemos dejar de mencionar lo que dice nuestra jurisprudencia respecto al tema, siendo el caso de que cuando se desarrolló el Pleno Casatorio, Recurso de Casación N° 2229-2008-Lambayeque, en el cual vemos el aporte que hicieron los jueces peruanos, sobre el tema de la fundamentación de la existencia de la prescripción, concluyendo que tiene como principio aplicable, la realidad de la propiedad:

“Se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad. El substrato dogmático de un orden social patrimonial.” (Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2229-2008-Lambayeque)

2.1.2.3 Naturaleza jurídica de la Prescripción Adquisitiva

Sobre la naturaleza misma de Prescripción Adquisitiva de Dominio, hay distintas posiciones al respecto, algunos consideran que es un medio de prueba de la propiedad; por lo cual simplemente lo que hace el propietario, es acreditar su derecho de propiedad y consideran que si no hubiese la Prescripción Adquisitiva, estaríamos ante un problema que se generaría en la sociedad, tratando de satisfacer la rigurosidad registral, buscando el origen de dónde proviene la propiedad, podríamos remontarnos a una búsqueda sin fin, sin llegar a una raíz u origen concreto.

Algunos autores como Falze (1985) señalan:

La usucapión puede catalogarse como un hecho jurídico preclusivo, esto es que pone fin a los debates sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable tiempo transcurrido, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobreviva ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor). Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad por la que todos los debates potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos. También se tiene la posesión de qué lado se activa tiene carácter declarativo y a qué lo que pretende el reconocer un derecho. (p.410)

La Corte Suprema, en el décimo quinto considerando, determina que “la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, pues busca un reconocimiento de un derecho, a partir de una situación de hecho determinada, o un pronunciamiento de contenido probatorio, que adquirirá certidumbre mediante la sentencia (...)” (Cas. N° 2092-99-LAMBAYEQUE. 13/01/02).

De cualquier modo, la discusión sobre la naturaleza jurídica de la Prescripción Adquisitiva, queda abierta a las opiniones que los autores emitan sobre esta, y las posiciones y los puntos de vista que tomen, pero siempre hay puntos coincidentes, sobre los que no hay discusión, y los cuales son la base para establecer una idea común y una regulación aplicable.

2.1.2.4 Clases de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Para el caso de este estudio, se ha tomado la clasificación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio según el tiempo, por lo cual la Prescripción Adquisitiva, se dividiría en dos:

- 1) PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA, que sería la usucapión *in strictu*.

- 2) PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA, que sería la prescripción larga, a la cual de manera general se la denomina usucapión.

2.1.2.4.1 Prescripción Adquisitiva Ordinaria

La prescripción adquisitiva ordinaria se dará siempre que el poseedor haya hecho, esta posesión de manera pacífica, pública, continua e ininterrumpida, por cinco años de un bien inmueble, **es acá donde radica la principal diferencia con la prescripción extraordinaria**, al que además se agrega como otros requisitos, que necesariamente debe tener **el justo título y la buena fe**, así lo indica nuestro Código Civil en el artículo 950, pasaremos a revisar brevemente estos requisitos que se encuentran en nuestro ordenamiento.

1. Justo Título

Se considera al Justo Título como la causa eficiente para permitir el dominio, se lo considera como un título imperfecto, pero igual se lo toma en cuenta cuando se identifica qué clase de Prescripción Adquisitiva se aplicara en cada caso concreto.

Otra de las importantes características que debe tener el Justo Título, es que debe ser probado y presentado de manera cierta y expresa de manera real, por lo cual no se presume, también debe ser válido ser verificado por los calificadores de la prescripción.

2. Buena Fe

Al respecto de la buena fe, se puede decir, que es la condición que tiene el solicitante de considerarse el legítimo propietario del bien que posee, pero se debe tener en cuenta que no solo es un deseo o una idea subjetiva, es por ello que la buena fe tiende al final de cuentas a ser un elemento objetivo, que en la medida de lo posible debe ser verificado y demostrado también.

Al respecto nos dice Valencia (1976):

(...) La buena fe en la adquisición de una posesión en nombre propio, es la convicción de que el *tradente* o causante es titular del derecho de propiedad que se pretende adquirir, y que sólo así puede tenerse la conciencia de adquirirse el dominio por medios legítimos (...). Si se adquiere por tradición, la buena fe implica la creencia de que el *tradente* es propietario; y si se adquiere por derecho hereditario, la buena fe es la convicción de que el dominio pertenecía al causante o de *cujus*. (pp.389-390)

También podemos considerar lo que dice Berastaín, sobre la buena fe (2003):

Que la buena fe no solo implica creer que su título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias. Por ejemplo: si “A” compra un inmueble a “B” y esta figura en Registros Públicos a nombre de “C”, “A” tendrá justo título, pero no podrá alegar tener buena fe, ya que la diligencia ordinaria para este caso es que haya averiguado en Registros Públicos quien figuraba como titular del inmueble, más aún, teniendo en cuenta el principio de publicidad de las inscripciones, prescrita en el artículo 2012° del Código Civil. (p.322)

En conclusión, la buena fe, es parte importante del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria, por lo cual, está debe demostrarse y ser verificada en la medida de lo posible ante el notario, o en su caso, ante el Juez correspondiente.

2.1.2.4.2 Prescripción Adquisitiva Extraordinaria

Esta prescripción es parte importante de nuestro ordenamiento, y entre otros fines sirve para garantizar la posesión del poseedor que no tiene cómo demostrar un justo título, por lo cual se le da la posibilidad de que formalice su **posesión** de esta manera, considerándosele como un remedio para el poseedor, por el hecho de haber poseído un bien por un periodo de tiempo; hay que tomar en cuenta que en esta prescripción es importante el transcurso del tiempo, y los otros requisitos señalados en la norma.

Adicionalmente hay que señalar, que hay muchos autores que tienen posiciones e ideas al respecto, lo cierto es que nuestro ordenamiento SÍ permite dicho tipo de prescripción, siempre y cuando se cumpla con los requisitos ya mencionados, de posesión pacífica continua y pública, también podemos notar en una comparativa con algunos códigos civiles de Latinoamérica, como el chileno o el colombiano, dónde este plazo extraordinario según estos, les hace “presumir” la buena fe.

Es muy importante la calidad con la que está dicho poseedor, ya que tiene el dominio sobre el bien, por lo cual debe tener un comportamiento como dueño o como poseedor mediato, no pudiendo ser el poseedor inmediato beneficiario de este derecho, por ejemplo, el arrendatario el usufructuario o el depositario.

Requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Extraordinaria

Estos son:

a) Posesión continua por diez años:

Tiene que cumplirse con este plazo como mínimo para que se le puede otorgar este derecho. Sobre la posesión continua, Gonzales (2015) señala: “La posesión continua significa mantener en forma constante el control sobre el bien sin que los terceros interfieran sobre este. La continuidad del hecho posesorio deberá extenderse por el tiempo establecido en la Ley para la consumación de la usucapión” (p.222).

b) Posesión pacífica

El requisito de tener una posesión pacífica, es uno de los más importantes y no puede ser pasado por alto su incumplimiento, ya que es requisito principal para que se dé la Prescripción Adquisitiva, exige este requisito que dicha posesión se ha tenido que realizar sin mediar violencia, o si es que esta se hubiera dado, haya cesado, cuando se ha hecho el computo del plazo necesario para prescribir.

Al respecto para Berastain (2003) la posesión pacífica:

(...) es aquella posesión libre o exenta de violencia. En caso la posesión se haya obtenido de manera violenta, el plazo para invocar la prescripción adquisitiva se contabilizará desde el momento en que cese el estado de violencia o el conflicto. De otro lado, existe jurisprudencia que establece que el reclamo judicial por el cual se solicite al poseedor la restitución del bien, implica que la posesión deje de ser pacífica. (p.321)

c) Posesión pública

Es aquella posesión que es conocida por todos, sin tener ningún tipo de ocultamiento o reserva, por lo cual debe ser ejercida con naturalidad.

De acuerdo a lo que nos señala (Berastain, 2003) sobre la posesión y el carácter público de esta, considera que debe ser conocida por todos:

Es la posesión conocida socialmente. El poseedor debe conducir su posesión de forma tal que sea conocida por todos y, además, debe conducirse con la naturalidad que le daría tener

un derecho legítimo. Esta publicidad es necesaria para que el verdadero propietario del bien pueda darse cuenta de que el tercero está ejerciendo sobre él un acto de propiedad y ejercer oposición. (p.321)

d) Posesión como propietario

Es conocida prácticamente como el *animus domini* o sea el comportamiento como propietario en todo su sentido, el cual tiene que ser exteriorizado y no tiene que ser oculto, prácticamente de manera pública y abierta.

Y como se dije anteriormente, no está incluido para ser beneficiado con este derecho el poseedor inmediato, puesto que dicha condición no es compatible con tener un comportamiento como propietario.

Al respecto señala Díez Picazo citado por Gonzáles Barrón (2015) refiere que “hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño” (p.239).

Y también sobre este tema aporta Quirós (2008), señalando que “éste requisito es una actitud del poseedor que trasciende al exterior en su comportamiento, consistente en tener la cosa o derecho conservándola o disfrutándola como suya propia” (p.320).

2.1.2.5 Elementos y medios probatorios de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Para que se dé la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se tiene que cumplir con los requisitos desarrollados en el presente trabajo y los señalados en la norma, estos serían

- ✓ Posesión en concepto de dueño.
- ✓ Posesión Continua o Ininterrumpida.
- ✓ Posesión Pacífica.
- ✓ Posesión Pública.
- ✓ Justo Título.
- ✓ Transcurso del Plazo de Prescripción Adquisitiva.

2.1.2.5.1 Posesión en concepto de dueño

Sobre la posesión en concepto de dueño, como requisito de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, Hernández (1980) señala lo siguiente:

La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado: En su significado estricto equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa; bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. Quien es poseedor como consecuencia de ser propietario puede desentenderse en el uso de la cosa de revelar su condición de dueño, tanto en el sentido de atenerse sólo a la defensa posesoria, como también en el sentido contrario porque cualquiera sea su comportamiento, aunque éste no refleje el *animus domini*, siempre estará asistido de la tutela del derecho de propiedad. No le ocurre lo mismo a quien sólo le es dado invocar en su apoyo la posesión; entonces la conducta desempeña un cometido fundamental para identificarle como tal poseedor en concepto de dueño. En su significado más amplio poseedor en concepto de dueño (con los dos matices apuntados) es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales aunque no todos, y algunos otros derechos que, aun no siendo reales, permiten su uso continuado (...). En ningún caso se trata de una 'creencia'; es intención, propósito, acompañado o no de la creencia, lo que da lugar a la posesión en concepto de dueño. (p.423)

2.1.2.5.2 Posesión continua o ininterrumpida

Este requisito es imprescindible y no se puede omitir, pero a su vez también debe ser perfectamente verificable, por lo cual nuestro Código nos señala algunas precisiones al respecto, las cuales concuerdan con Precedentes Registrales y Sentencias Casatorias emitidas al respecto.

Sobre este requisito nos dice Hernández (1980):

(...) posesión no interrumpida quiere decir posesión continuada, reiterada, mantenida. La posesión no es continua cuando el poseedor deja de ejercitar actos posesorios. Ahora bien, tanto la continuidad como la discontinuidad o la interrupción no son conceptos absolutos, sino relativos, en directa correspondencia con la realidad social y con la clase de los bienes afectados por la relación posesoria. Una periodicidad e incluso las intermitencias regulares propias de ciertas formas de utilización no excluyen la continuidad. (...) Se

sostiene que la continuidad consiste en la reiteración de la posesión y la no continuidad, por tanto, es la intermitencia en la posesión sin dejar de subsistir, mientras que la interrupción es la desaparición de la posesión. Ha llegado a decirse que la continuidad es un requisito de la posesión y la no interrupción un requisito de la usucapión (...). En rigor, no existe la duplicidad de conceptos. La continuidad, entendida como falta de interrupción, es un modo de definir la posesión no interrumpida. Por lo mismo, cierta discontinuidad en el ejercicio, que puede excluir la estricta continuidad, si no constituye interrupción (...) no afecta para nada a la posesión ni a la usucapión (...). (p.461)

2.1.2.5.3 Posesión Pacífica

En lo que se refiere a este requisito, primordial para que se pueda lograr la Prescripción Adquisitiva, Hernández (1980) en su obra “La posesión” señala:

El requisito básico indispensable para que la posesión sea pacífica, es que no haya mediado violencia. Pero como la violencia no se da respecto de la propia posesión, sino respecto de la posesión de otro, es necesario que en la adquisición no haya intervenido la violencia. Ahora bien, dado que la violencia por sí sola no actúa como modo de adquirir, en rigor, lo que ocurre es que falta la posesión (...). También es posesión pacífica aquella que, habiendo comenzado con un acto violento, ha experimentado la sanación derivada de la pérdida de la posesión por el despojado en virtud de la posesión del año y día del que actuó en contra de la voluntad del antiguo poseedor (...), o bien, si ha prescrito la acción de retener o recobrar (...). Se ha suscitado el problema de si la posesión pacífica es la posesión no violenta, o bien, si aun sin haber mediado violencia, puede haber una posesión no pacífica. En el primer caso habría reciprocidad estricta: posesión pacífica es la no violenta. En el segundo caso cabría la posibilidad de una posesión, al mismo tiempo, no pacífica y no violenta. Suele entenderse como posesión pacífica, desde este punto de vista más amplio, la que no lesione el derecho de otro poseedor. Esto es posible a los efectos de la usucapión, en la medida en que (...) no se limita a considerar contrario a la posesión sólo el acto estrictamente violento, sino también aquel realizado sin o contra la voluntad del poseedor (...). (pp.446-447)

2.1.2.5.4 Posesión Pública

El carácter de posesión pública y abierta, que debe tener la posesión, es revisado por Hernández (1980) donde señala que:

(...) hay una cierta redundancia al añadir a la palabra posesión la palabra pública porque a la posesión le es inherente una función de publicidad. Toda la teoría de la posesión muestra a ésta como una exterioridad o una exteriorización. La posesión es visible, perceptible sensorialmente. Mucho más que los derechos o que el propio derecho a la posesión. En esa asequibilidad que tiene para ser captada desde fuera descansa en gran medida la razón de ser de la protección. El mundo de los derechos se revela mucho menos al exterior y tiene un trasfondo de interioridades que son siempre las decisivas. La posesión vive más en la superficie (...). La función de legitimación, fundada en la apariencia, que desempeña la posesión, descansa en la publicidad que le es implícita. Los efectos jurídicos más importantes derivados de la posesión, que la trascienden hasta el punto de engendrar derechos, descansan en lo que la posesión muestra y en la creencia que funda en los observadores de buena fe. Por eso se equipará en algunos aspectos la publicidad posesoria a la publicidad registral. El propio adquirente por usucapión reputa al transmitente con poder de disposición en virtud de lo que aparece al exterior. Es inherente a la posesión, en conjunto, una función de publicidad. Opera a modo de signo que, a la vez, la comunica en cuanto posesión y como probabilidad del derecho. El alcance significativo difiere en razón de las cosas y de las circunstancias. Quiero decir no ya que son distintos los efectos de la publicidad, que efectivamente es así, pero no de este lugar, sino que el significado de la publicidad descansa en significantes no exactamente iguales, a los cuales corresponde, sin embargo, un valor igual (...). La publicidad de la posesión no se traduce en el conocimiento por todos. Radica en resultar asequible a la percepción dentro de los límites y conforme a las características normales, socialmente consideradas, de la utilización de las cosas. (p.435-436)

2.1.2.5.5 Buena Fe

Al respecto de la buena fe, González (2005) nos dice:

La buena fe no es solamente una “creencia” fundada en un estado psicológico del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse nunca en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, se exige que el poseedor ostente

el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su “creencia honesta”.
(p.686)

Al respecto Dávalos (1992) sobre la buena fe, se refiere a los vicios del Acto Jurídico y al carácter de la transferencia de la propiedad, donde considera:

(...) el poseedor de buena fe se trata (...) de alguien que tiene la convicción de que es propietario, de ahí que no sólo sea necesario de que ignore los vicios del acto jurídico que supuestamente considera le transmitió el dominio, sino, además, considere que ese acto (título) es suficiente o idóneo para ello; es decir, no puede aludir buena fe quien conoce sobradamente la ineficacia de la transferencia de la propiedad por razón del medio empleado. (p.83)

Otros autores en cambio consideran que la buena fe se presume desde el inicio de la transferencia, tal es el caso de Rodríguez (1971) que señala:

(...) es preciso que esa creencia (de que aquel de quien se recibió la cosa poseída era dueño de ella y podía transmitir válidamente su dominio) sea fundada y, por tanto, no bastará para que se cumpla dicho requisito (buena fe) cualquier suposición desprovista de fundamento sólido, sino que debe apoyarse en una de las causas que producen la transmisión del dominio, o sea que la persona de quien recibió la cosa era realmente dueño de la misma por alguno de los medios que la ley autoriza. Desde el momento en que existe el título se presume la buena fe (...). (pp.352-353)

Sobre la presunción de la buena fe, para el presente trabajo, se considerará lo que indica nuestro ordenamiento jurídico, considerando que se presume esta, salvo haya una demostración o prueba en contrario: “Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. Tal presunción no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona” (Código Civil Peruano, 1984, art. 914).

2.1.2.5.6 Justo Título

Sobre el justo título hay que precisar lo que señala nuestro Código Civil, indicando que este es un requisito imprescindible para la Prescripción Adquisitiva ordinaria; sobre las características de su validez o veracidad, dependerá del notario, el cual revisara estos

documentos y los admita para que se pueda realizar la prescripción , pero como ya se dijo anteriormente, sólo se requerirá justo título para la prescripción corta, no siendo motivo al carecer de este, para dejar de intentar la adquisición de la propiedad por este procedimiento. De esta manera se puede esperar el transcurso del tiempo, para que se cumplan los 10 años que exige la otra prescripción, la extraordinaria en donde no se requiere el justo título.

Algunos detalles acerca del justo título, nos da Arias-Schreiber (1993), el cual nos indica cuales son las características que debe reunir el mencionado justo título:

(I) Ser un acto traslativo de dominio, como son la compraventa, la donación y otros análogos. No deberá confundirse el acto jurídico con el documento que lo representa (artículo 225 CC); (II) Este acto jurídico no debe estar sujeto a una causal de nulidad absoluta, pues en este supuesto carecería de idoneidad y no sería, por lo tanto, justo; (III) Debe tener existencia real, efectiva. No tienen el carácter de justos los llamados “títulos putativos”, que son aquellos que sólo merecen existencia en opinión de quienes lo alegan; (IV) Debe probarse, pues no se presume. Si la prueba es del hecho de la usucapión en sí, corresponderá a quien alegue que se ha producido. Y habrá de demostrarse que se dieron todos los requisitos que la usucapión exija. (p.83)

A propósito del Justo Título, la jurisprudencia nos indica mediante la Casación N° 2190-2010 – Lambayeque, que “el justo título debe ser entendido como el título traslativo que por sí ha demostrado la existencia del derecho real de propiedad, reuniendo las condiciones legales, pero en el que falta la calidad de dueño en la persona que efectuó tal documento.”

2.1.2.5.7 Transcurso del plazo de Prescripción Adquisitiva

En lo que respecta a plazo de la Prescripción Adquisitiva, el Código Civil señala que la Prescripción Adquisitiva de un bien inmueble, la que se conoce como ordinaria, el plazo es de 5 años, siempre que haya **justo título y buena fe**, y sobre la prescripción larga, extraordinaria en bienes inmuebles, el plazo es de 10 años y no son requeridos los requisitos antes mencionados (**justo título y buena fe**) cosa que hace una diferencia bien marcada entre estos ambos tipos de prescripción.

Al respecto sobre el mencionado plazo, nos menciona el siguiente autor “El término o lapsus es consustancial a la usucapión. No hay usucapión instantánea, sino que es necesario poseer como si se fuera dueño, en virtud de una causa legítima y (...) durante un término (que previamente esté fijado por Ley)” (Dávalos, 1992, p.86).

2.1.2.6 Competencias de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

2.1.2.6.1 Competencia judicial

La prescripción adquisitiva mediante la vía judicial es la que se implementó inicialmente para que se realice y se reconozca como propietarios a determinados poseedores, pero esta vía ha tenido diversas dificultades propias de todo procedimiento judicial, además de depender de la tramitación del Poder Judicial; siendo así lo que señala el artículo **504 del Código Procesal Civil**, este procedimiento se tramita en la vía del Proceso Abreviado, el cual es un proceso **contencioso**, en donde la principal diferencia con el proceso notarial, es su carácter y su naturaleza contenciosa, siendo que la demanda debe ser dirigida contra un tercero, posible propietario del bien.

Otro detalle importante es en este caso, que la ley en este tipo de procesos establece que la reconvencción es improcedente.

Entonces tenemos que adicionalmente a los requisitos generales de la demanda, establecidos en el artículo 424 y 425 del Código Procesal Civil, el artículo 505 del mismo cuerpo normativo, establece los requisitos especiales para su tramitación, los que a continuación se enumeran:

1. Se deberá indicar el tiempo de la posesión del demandante y de sus causantes; la fecha y forma de adquisición, así como, de ser el caso, la persona que tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.
2. Se deberá describir el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las

edificaciones existentes, suscritos por un ingeniero y arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que alcancen al bien.

3. Tratándose de bienes inscribibles en registros, se deberá acompañar copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.

5.-Tratándose de deslinde se ofrecerá, pruebas, adicionales como la inspección judicial del predio. (Código Civil Peruano, 1984, art. 505)

El resto del proceso se tramitará como un Proceso Abreviado, que en teoría debería durar aproximadamente de 6 a 8 meses, pero en la práctica y por lo que se ha visto en nuestros juzgados, debido a diversos motivos, ha terminado durando tres, cuatro o más años, tomando en cuenta además que éstos procesos son de carácter revisable y apelable, muchas veces se ha acudido a la segunda instancia e inclusive a la Corte Suprema, y no en pocas ocasiones, simplemente para reconfirmar lo que en primera instancia ya se sentenció.

Estos hechos no ocurren en la vía notarial, y es muy importante recalcar esto para los fines de nuestro trabajo, ya que esta situación es muy bien conocida por los actores que no tienen competencia y presentan su oposición en los trámites notariales donde intervienen de mala fe y pese a que, aunque se pueda presentar más adelante un recurso de falta de legitimidad para obrar, el cual de todas maneras resultaría fundado y este tercero sería excluido del proceso, el hecho de ir a la instancia judicial y llevar este proceso en dicha vía, ya se dio, con la consecuente extensión de tiempo y demoras propias de todo proceso judicial, en otras palabras el perjuicio ya está hecho.

En la vía notarial, al no ser un proceso contencioso, se entiende que no habrá un conflicto de intereses, ni un conflicto de partes, lo cual hace entender al usuario desde un principio, que tendría un trámite más expeditivo y sencillo, pero es justamente debido a esta intervención maliciosa de un tercero ajeno, que este proceso se puede complicar y alargar inconvenientemente.

También se debe tomar en cuenta los costos que implica cada proceso, y hacer una diferencia entre lo notarial y lo judicial, ya que en la vía judicial, si bien es cierto el costo puede aparentar ser menor, éste puede ser largamente superado debido al pago de costas, tasas adicionales, pago de abogados, recursos diversos, entre otros y sin contar el tiempo perdido, el cual representa a la larga un costo mucho mayor, para el solicitante.

Por último también cabe mencionar acerca de los actores que intervienen en este proceso judicial, ya que hay una diferencia sustancial con el proceso notarial, donde prácticamente no interviene nadie más que el solicitante y el notario, en un proceso de Prescripción Adquisitiva Judicial necesariamente van a intervenir como actores, abogados, el Ministerio Público, si es que se requiere, un Curador Procesal, el cual también va a tener que tomar parte en el proceso y cobrar sus respectivos honorarios e inclusive muchos otros órganos de auxilio judicial pueden intervenir, por lo cual es evidente que el proceso se hace más complejo y se extiende mucho más.

Con todos estos señalamientos que se han hecho no se pretende decir que la vía judicial es innecesaria y debe eliminarse, esto sería equivocado sugerirlo, **la vía judicial es idónea en ciertos casos y siempre se requerirá de ella**, porque siempre habrá casos en los que haya un conflicto de intereses, y las diversas partes reclamen su mejor derecho o el derecho que creen tener, por lo cual la acción judicial siempre va a ser una vía a la cual acudir; pero la vía notarial representa una buena opción para aquellos que no tienen algún conflicto o litigio, y acuden de buena fe a una notaría, con el fin de formalizarse.

2.1.2.6.2 Competencia Administrativa o Prescripción Adquisitiva Administrativa

Esta se realizara a través del Gobierno Local, es así que de acuerdo a la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación

de Servicios Básicos, Ley N° 28687, las Municipalidades Provinciales son las que tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, y solo ellas, a favor de posesiones informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2004. (Artículo 3 de la Ley N° 28687)

La normativa aplicable a este tipo de prescripción, es la siguiente:

- ✓ Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso Al Suelo y dotación de Servicios Básicos, en su Título I.
- ✓ Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a “**Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares**”, Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda

Ahora bien, delimitándonos a lo que indica la ley (Ley N° 28687) en el artículo 5, y para tener una idea aproximada de cómo se les denomina a los que intervienen en este tipo de procedimientos, es por ello que se entenderá como:

a) **POSESIONES INFORMALES**, a los llamados asentamientos humanos, que en su mayoría son los pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales entre otros la norma señala que tienen que tener las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

b) **URBANIZACIONES POPULARES**, la norma menciona, que son las que están formadas por las cooperativas de vivienda, asociaciones pro-vivienda, asociaciones de vivienda, junta de propietarios, junta de compradores y cualquier otra forma asociativa que tenga fines y su uso sea para vivienda, no importando el hecho de que tengan o no habilitación urbana constituida.

c) **PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL ESTADO**, son los programas de vivienda ejecutados por las empresas del Estado y fondos de vivienda, también se consideran a las

que se encuentren en proceso de liquidación; a los organismos públicos descentralizados; y a entidades especializadas del Gobierno Central como el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, la Junta Nacional de Vivienda, la Corporación Nacional de la Vivienda; entre otras que promuevan o hayan promovido programas de vivienda y/o habitacionales.

d) UNIDAD INMOBILIARIA, según la norma son los terrenos, lotes, núcleos básicos, viviendas y departamentos que formen parte de los programas de vivienda del Estado.

2.1.2.6.2.1 Organismos que intervienen en el Procedimiento Administrativo

Veamos cuáles son las entidades competentes que participan en este proceso, siendo las principales tres:

A) La Municipalidad Provincial

Que son las principales entidades competentes para la formalización, ya que prácticamente tienen toda la organización y planificación que corresponde a su competencia, concluyendo finalmente en la inscripción en el registro de predios, de Registros Públicos, siendo competencia del alcalde la suscripción de los títulos de propiedad y demás instrumentos de formalización.

B) EL organismo técnico de asesoramiento

En este caso, para efectos de saneamiento y por motivos técnicos, se recurrirá a la Comisión de Formalización de Propiedad Informal, COFOPRI el cual es un organismo de asesoramiento técnico, el cual previo convenio, trabajará de la mano con las municipalidades respectivas, cabe resaltar que mediante diversas normas tiene ciertas competencias especiales y por determinados periodos, por lo cual es un organismo de gran importancia en lo que respecta formalización.

C) Registros Públicos

La Superintendencia Nacional de Registros es el organismo final de este procedimiento, donde se inscribirá la formalización realizada, este organismo, debe dar todas las facilidades pertinentes a las demás entidades, para realizar dicho acto, pero esto en la practica muchas

veces esto no ocurre, existiendo diversidad de criterios entre los funcionarios facultados para la inscripción, para los distintos procedimientos, por lo cual muchas veces este trámite de formalización se suele prolongar innecesariamente.

2.1.2.6.2.2 Consideraciones respecto de la Prescripción Administrativa

Señala la norma, que corresponden los procedimientos tanto de Regularización de Tracto Sucesivo y de Prescripción Adquisitiva a las Municipalidades Provinciales, teniendo éstas la competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad.

Sobre este punto hay que aclarar que COFOPRI no es el que tiene la facultad por sí misma de realizar estos procedimientos, sino que son las Municipalidades competentes la que tiene esa facultad, pero si se admite que COFOPRI pueda declarar la prescripción, siempre y cuando exista un convenio de delegación expresa, mediante el cual la municipalidad conceda esas facultades a COFOPRI, así como las normas pertinentes que le den esa posibilidad a COFOPRI, tal como se ha venido dando a través de estos últimos años.

Sobre el tema de estudio que estamos tratando respecto a la oposición, el artículo 56 del Reglamento de la Ley 28687, se refiere a los casos de oposición expresamente, donde menciona la posibilidad de que puede haber una oposición, la cual tiene por objeto impugnar la pretensión de la Prescripción Adquisitiva que se este llevando en el marco de este procedimiento.

Esta norma también indica, que la oposición deberá ser planteada por escrito, ante el organismo encargado de la prescripción, y también debe adjuntar las pruebas necesarias, al respecto veamos qué dice literalmente dicho artículo:

Artículo 56.- Objeto de la Oposición y requisitos

La oposición tiene por objeto impugnar la pretensión de los poseedores, en los procedimientos de declaración de propiedad, la misma que debe formularse en un plazo de veinte (20) días calendario, contados a partir de la última notificación realizada, ya sea personal o mediante publicación.

La oposición deberá formularse por escrito al que debe adjuntarse las pruebas que acrediten que el solicitante no cumple con todos o algunos de los requisitos exigidos en los artículos 58 y 92 del presente reglamento, o las pruebas que acrediten que él o los oponentes tiene igual o mejor derecho que el solicitante. El escrito de oposición deberá contener:

- a) La identificación de él o los oponentes señalando domicilio legal.
- b) La pretensión concreta que se formula, señalando sus fundamentos y los medios probatorios ofrecidos.
- c) Lugar, fecha y firma.

Cuando la oposición verse sobre parte del predio matriz o del lote individual, según corresponda, la pretensión sobre el área que no es materia de controversia será amparada, si además cumple con los requisitos previstos en la ley y en el presente reglamento. En todo lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, en lo que fuere pertinente. (D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, 2006, art.56)

La norma nos da un abanico de posibilidades, ya que la prescripción se puede hacer de manera conjunta e integral, pudiendo recurrir a esta, grupos de poseedores de manera conjunta y solicitar este derecho, también se puede hacer uso de la opción de realizar el procedimiento de forma individual, ambos procedimientos deben cumplir con todos los requisitos que se exigen para los otros tipos de prescripciones, esto es la posesión en el transcurso del tiempo y cumplir con los demás requisitos, como son acreditar que sea ha realizado la posesión de manera pacífica, continua y pública.

Para más profundización sobre el tema, se puede revisar el Reglamento de la Ley 28687, emitido por Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda, Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a “**Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares**”,

2.1.2.6.2.3 Requisitos para iniciar el Procedimiento de formalización por Prescripción Administrativa:

A continuación, vamos a describir de manera muy resumida como se realiza la denominada Prescripción Adquisitiva de Dominio Administrativa ante COFOPRI, para lo cual los

pobladores que sean de una zona pendiente de formalizar, presentaran una solicitud a COFOPRI (este formulario estará disponible en sus oficinas zonales, cuando hay convenio con las Municipalidades Provinciales), y tienen que adjuntar los siguientes documentos:

- ✓ Declaración jurada confirmando que antes del 31 de diciembre del 2004, no existía un juicio pendiente contra el poseedor en que se discuta la propiedad, es muy importante tomar en cuenta esta fecha ya que presupone, una fecha de corte en lo que respecta a la formalización.
- ✓ Declaración jurada por la cual, se señale que no existe un contrato relacionado a la posesión del predio matriz, entre los poseedores y el (los) propietario(s) original(es) u otro algún otro poseedor.
- ✓ Para el caso de Urbanizaciones Populares, se debe presentar la copia de la ficha o partida registral donde conste la inscripción de la personería jurídica de la organización representativa y la correspondiente vigencia de poderes de sus representantes.
- ✓ La solicitud debe estar firmada por al menos el 40% de los pobladores, en virtud que esta se realiza de manera colectiva.
- ✓ Identificación del predio, con lo cual debe realizarse indicando las medidas y parámetros lo más exactamente posible.
- ✓ Resolución de reconocimiento emitida por la autoridad competente.
- ✓ Documentos que demuestren la antigüedad de la posesión del predio, siendo necesarios para determinar el plazo correspondiente.
- ✓ Indicar el o los nombres y domicilios del o los propietarios, si se les conoce. En caso contrario, presentar una declaración jurada donde indica que no los conoce.
- ✓ Medios probatorios y una lista de pobladores con sus datos generales y lotes que ocupan y que pretenden formalizar.

Una vez que se haya aprobada la solicitud, y se ha verificado los requisitos de posesión continua, pacífica, pública y posesión, y en ánimo de propietario por 10 años como mínimo, COFOPRI emitirá una resolución en la cual declara la propiedad a favor de cada poseedor calificado.

2.1.2.6.3 Competencia notarial

La última alternativa que surgió para que se pueda realizar la Prescripción Adquisitiva es mediante la vía notarial, y cómo se va a desarrollar más adelante son diversas las normas y reglamentaciones que se han dado al respecto, desde la emisión de la primera norma que hablaba específicamente de este procedimiento, esto es desde la emisión de la ley 27157, hasta la emisión de su TUO; en líneas generales señalaremos qué en la vía notarial se tienen dos alternativas en lo que se refiere a regularización de edificaciones, la Prescripción Adquisitiva y la formación de Títulos Supletorios, debiendo el usuario, escoger la vía que considere más idónea para lograr su objetivo.

También hay que resaltar el hecho de que la Prescripción Adquisitiva puede hacerse sobre un bien que este inmatriculado o no, tal como lo señala el artículo 36 de la del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA:

Artículo 36.- Prescripción adquisitiva de dominio

Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, **esté o no registrado el predio.**

El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado. (D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, 2006, art. 36)

Hay que tomar en cuenta también que estas normas han servido, como se dijo anteriormente, para disminuir el tráfico en el Poder Judicial y con la finalidad de incentivar y aumentar la formalización en nuestro país, a continuación vamos a ver cómo se realiza el procedimiento de manera amplia, también vamos a ver cuáles son los requisitos requeridos y para los fines de este trabajo, vamos a ver cómo se realiza la oposición, exponiendo la problemática que se origina al respecto, pero antes para tener una idea global sobre la formalización de inmuebles en vía notarial veremos brevemente, lo que es la Formación de Título Supletorio.

2.1.2.6.3.1 Sobre el procedimiento notarial de formación de Título Supletorio

Para entender de manera completa la institución de la Prescripción Adquisitiva, debemos saber que también existe otra forma de regularización de predios, conocida como la formación de **Título Supletorio**, el cual también es un trámite que se puede hacer mediante la vía notarial, pero tiene diferencias marcadas con la Prescripción Adquisitiva de Dominio, una de ellas es que el procedimiento de Título Supletorio, está dirigido a aquellos propietarios que no tienen una documentación que acredite su derecho, cosa distinta ocurren con la **Prescripción Adquisitiva**, donde esta institución, está dirigida hacia los poseedores, los cuales van a demostrar una posesión en el transcurso del tiempo.

Al respecto, nos señala la ley 27157 acerca de la emisión del Título Supletorio:

Artículo 22.- De la inmatriculación

La primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil se declara notarialmente y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley. (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Ley N° 27157, 1999, art. 22)

Por lo cual hay que tener en cuenta las diferencias marcadas entre ambos procedimientos, ya que tienen procedencias y tratos distintos, si bien es cierto ambas se hacen y se puede realizar de manera notarial, también como señala el Código Procesal Civil, en el artículo 504, cabe la posibilidad de que se puedan realizar de manera judicial.

Para el desarrollo del presente trabajo bastará con entender y tener claras las diferencias entre ambos procedimientos, y también tomar en cuenta que existe, como ya se mencionó anteriormente, respecto a la prescripción adquisitiva, un tercer procedimiento conocido como la Prescripción Adquisitiva Administrativa, el cual será realizada por el Gobierno Local en coordinación con una entidad formalizadora, sobre este procedimiento, ya se desarrolló en capítulos anteriores del presente trabajo de investigación.

Ya para finalizar en lo que respecta a la emisión de Título Supletorio, otro de los puntos a tomar en cuenta, es que el proceso de Título Supletorio, se utiliza generalmente para la primera inscripción de dominio, esto quiere decir que será para las inmatriculaciones de bienes y para lo cual se aplicará lo que señala el artículo 2018 del Código Civil, en concordancia y aplicación de los demás pertinentes del Código Procesal Civil y la Ley N° 27333, entre otras normas.

Regresando a lo que es la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sí, veamos los requisitos necesarios para lograr dicho procedimiento:

2.1.2.6.3.2 Requisitos para tramitar la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial

A continuación, se mencionará primero los requisitos mínimos exigidos en las notarías para dar inicio al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, para luego hacer un desarrollo del procedimiento en sí mismo.

Ahora bien, en lo que se refiere a prueba y sobre la apariencia que tiene la posesión y la posesión misma en ánimo de propietario, recordemos los que señala Díez-Picazo (1995):

Posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. (p.699)

Son muy importantes las consideraciones que hacen los autores respecto a la usucapión, por ejemplo, al respecto Levitan (1979) señala que:

La cautela y la prudencia aconsejan acreditar en el juicio no sólo la ocupación del inmueble, sino también que se ocupa a título de poseedor. Ello requiere prueba abundante, por diversos medios probatorios, para que no hayan dudas en el juzgador, de que la ocupación es animus domini. Todo elemento que sirva para demostrar la ocupación o para hacerla presumir, debe aportarse como prueba, y acompañar toda prueba que pueda justificar que la ocupación del inmueble la tiene el prescribiente, ‘para sí’ o sea ‘animus domini’, sin ‘reconocer’ en otro la propiedad. (p.240)

Ya entrando a la parte práctica, cuando el notario reciba la solicitud, este verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil y los que establece el Reglamento, el **D.S. N°035-2006 de la Ley N° 27157**; además se debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Se debe tomar en cuenta que se debe señalar el tiempo de la posesión del solicitante y el de sus causantes; la fecha y forma de adquisición, para así determinar el tiempo de posesión.
2. Nombre y dirección de la persona que tenga inscrito derechos sobre el bien, ósea el titular registral y también de los interesados o afectados; para este procedimiento, se considerara interesados a :
 - El Titular registral, que es el que está inscrito en Registros Públicos.
 - Los colindantes, pudiendo ser propietarios u ocupantes del predio.
 - Los testigos, los que han colocado su dirección en la solicitud.
 - Las personas que en declaraciones juradas del impuesto predial figuren como poseedoras o titulares de un derecho real o personal respecto al bien, incluyéndose también al propietario.
3. Se debe consignar el nombre y dirección de los propietarios y ocupantes de los bienes colindantes.
4. Se tiene que hacer una descripción de él bien materia de prescripción, con la mayor exactitud posible, para que el notario pueda hacer una adecuada y correcta posterior verificación.
5. Se debe acompañar los planos de ubicación y perimétricos, también la descripción de las edificaciones existentes, suscritos por un Ingeniero o Arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien y, según el caso, se debe presentar una Certificación Municipal o Administrativa donde se consigne a la persona la cual dice ser propietaria o poseedora del bien.
6. En el caso que sean bienes inscribibles y se encuentren en un registro público o privado, se acompañara la copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, o en caso contrario la certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.
7. Se presentará las declaraciones testimoniales las cuales tendrían que ser de no menos, de tres testigos, ni más de seis, según lo señala el inciso g del artículo 39 del TUO del

Reglamento de la ley 27157, los cuales tiene que ser mayores de 25 años, y de preferencia tendrían que ser vecinos que sean colindantes del predio.

En la solicitud, Los testigos deben señalar que conocen al interesado que va a realizar la prescripción del bien y también indicar su tiempo de posesión, y adjuntando sus documentos de identidad, con los cuales se verificara su edad.

8. Las demás pruebas que el solicitante considere convenientes para demostrar su posesión en la condiciones y los requisitos que la ley lo exige,

En esta parte, el requirente, está en la libertad de adjuntar cualquier otro medio de prueba para respaldar la posesión que dice tener; para sustentar dicha posesión podrá adjuntar, el Certificado municipal de posesión, los Recibos de pago de impuesto predial, arbitrios u otros que graven el predio, recibos de pago de servicios públicos tales como agua, luz, teléfono, etc.

Todos estos requisitos servirán para demostrar la posesión, y el tiempo que permanecieron en el predio solicitado, los que tendrán que ser revisados y evaluados por el Notario en estricto cumplimiento de las normas pertinentes, es por ello que también en esta etapa se puede apreciar quienes son los realmente involucrados en este procedimiento y quienes no tendría nada que ver, ni tendrían interés alguno.

2.1.2.6.3.3 Procedimiento del trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial

La Ley N° 27157, sostiene que el notario puede conocer del procedimiento de Prescripción Adquisitiva independientemente, si el predio se encuentra inscrito o no, veamos cómo se desarrolla el procedimiento:

1.-Solicitud

El trámite se inicia con la petición por escrito de los interesados o en su defecto de sus representantes, necesariamente tiene que ir la firma de un abogado y debiendo consignarse la dirección de todos los interesados y si no se conoce la dirección, se debe dejar constancia mediante declaración jurada diciendo que no conoce mucha información, en esta solicitud

de prescripción debe señalar el nombre, identificación y dirección de todos los interesados, el motivo de la solicitud, el derecho que los asiste y el fundamento legal.

El trámite será únicamente ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, tomando en cuenta para esto, la denominada competencia distrital del Notario correspondiente.

El notario recibirá la solicitud y verificara el estricto cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas especiales, esto es en la ley 27333 y su correspondiente derivación a los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil, por lo cual debe ser muy puntual en este aspecto.

Se debe verificar elementos tales como el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha de la adquisición que señala el solicitante y la forma de esta, entre otros requisitos exigidos por la norma, procurando tener la información, donde se indique la descripción del bien de la manera mas exacta posible, y en caso de no estar conforme con esta, puede solicitar que el interesado se los presente, también podrá exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien, entre otra documentación que respalde y demuestre la posesión del solicitante.

Al respecto el Consejo de Notariado (2018), en su reciente publicación, donde emite los lineamientos para una adecuada tramitación del procedimiento de Prescripción Adquisitiva, señala en este documento, cuál sería el contenido de la solicitud, basándose en la normas pertinentes tales como la ley 27157, el reglamento de dicha ley, el TUO y el mismo Código Civil, siendo esta el artículo 7.3 referido al “Contenido de la solicitud”.

2.-Anotación Preventiva

Una vez recibido la solicitud, el Notario realizará una anotación preventiva sólo en el supuesto de que el predio ya se encuentre inscrito y tenga una identificación en Registros Públicos, sin embargo si no se realiza la Anotación, no constituye una limitación para que se puede realizar la prescripción adquisitiva, el notario solicitará el registro respectivo de la Anotación Preventiva ante Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en la localidad donde se inicia el trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

3.- Publicación

Una vez que se verificó el cumplimiento de los requisitos, el notario debe publicar un resumen de la solicitud, por tres veces con intervalos de tres días en el Diario Oficial El Peruano y en uno de circulación nacional; en dicho aviso debe indicarse el nombre del Notario y dirección de la Notaria donde se esta llevando a cabo el trámite. Dicha publicación por lo general siempre se aprecia en el peruano, que resulta siendo un diario ideal y adecuado para estos trámites, adicionalmente hay que tomar en cuenta que en dicha publicación debe contener mínimo lo siguiente:

- ✓ El nombre completo del solicitante.
- ✓ Nombre del titular registral y de las personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado.
- ✓ Nombre y dirección del notario donde se realiza el trámite.
- ✓ Datos del inmueble tales como su ubicación exacta.

4.-Notificacion

Independientemente de las publicaciones realizadas, es un deber del notario, notificar a los interesados y colindantes de los cuales su dirección sean conocidas, si es que la dirección de alguno de ellos no es conocida, está notificación se realizará por medio de edictos, adicionalmente si no se puede ubicar la dirección de domicilio de quien tenga derechos inscritos, el solicitante declarara bajo juramento, que se han agotado todas las acciones que fueran necesarias para ubicar el domicilio. Adicionalmente si lo creyera necesario, de manera similar como sea realiza en proceso judicial, se presentarán constancias expedidas por el órgano de Identificación Nacional y Estado Civil (RENIEC), respecto de aquellos personas naturales que tenga derechos inscritos y cuyos domicilios no se hubiese podido localizar.

Necesariamente se notificará a los siguientes:

- ✓ A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, que en la mayoría de casos suele ser el propietario anterior, muchas veces inubicable
- ✓ Al titular registral del terreno y/o de la edificación, lo cual se acreditara con la correspondiente partida registral.

- ✓ A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, SBN, o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, esto será en el caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no figure como propiedad de personas particulares.
- ✓ A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud de prescripción adquisitiva.

Se debe tomar en cuenta también, que para la realización de las notificaciones se debe adjuntar la información de la solicitud, en caso de alguna duda o inconveniente se aplica supletoriamente lo establecido en el Código Procesal Civil.

Adicionalmente se colocarán carteles en los lugares más visibles tal como lo señala el artículo 40 de la ley N° 27157, siendo esta colocación de anuncios de manera obligatoria y debiendo tomarse todas las precauciones del caso y asegurándose de que sean ampliamente visibles.

5.-Verificación del inmueble

El notario de manera obligatoria se tiene que constituir al inmueble, y debe realizar el acta de presencia, por lo cual extenderá un acta con todas las formalidades que el caso amerita, en dicho documento se **comprobará la posesión pacífica, pública del solicitante**, previamente se notificará al titular registral y a los colindantes con tres días hábiles de anticipación. Los días deben ser días hábiles no naturales, según lo que señala el artículo 147 del Código Procesal Civil, que se aplica supletoriamente en este procedimiento.

Adicionalmente se consignará la descripción y características del inmueble y también el resultado de la declaración de los que se encuentran en los predios colindantes, y los testigos que se han ofrecido.

6.-Declaración de propiedad y finalización

Una vez que hayan transcurrido **30 días hábiles**, a partir de la fecha de la última publicación sin que nadie hubiera presentado oposición alguna en el transcurso de ese tiempo, el notario levantará un acta, donde hará constar que ha cumplido con todas las notificaciones respectivas e indicadas por ley, y por ende corresponde declarar la prescripción adquisitiva a favor del solicitante, siendo este título suficiente para la inscripción de la

propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario, teniendo el notario que realiza este procedimiento absoluta responsabilidad sobre la inscripción y cancelación de los asientos respectivos.

Asimismo, también hay que tomar en cuenta que el acta notarial y todos sus antecedentes deben incorporarse al registro notarial de Asuntos no Contenciosos.

También debe incluirse la copia certificada del acta, y se adjuntará al formulario a efectos que el notario la presente a la Sunarp conforme lo establecido en el artículo 31 del TUO del reglamento de la ley N° 27157.

Cuando ya se haya logrado la inscripción del título, con dicha constancia el notario entregará una copia al solicitante, y remitirá otra a la municipalidad del distrito donde dónde se realizó dicha prescripción.

7.- Oposición

Si hubiera alguna oposición de algún tercero, señala la norma que el notario debe dar por finalizado el trámite, por lo cual pierde competencia una vez que es presentada, dicha oposición debe ser comunicada al solicitante, al Colegio de Notarios y a la Oficina Registral correspondiente; existiendo además la posibilidad de remitir el expediente al Juez Civil competente, o acudir a la vía arbitral.

Por lo cual el proceso notarial en estas situaciones, suele tener en ocasiones, una adecuación en la vía judicial, por lo cual el notario debe brindar todas las facilidades respectivas.

2.1.2.7 Actuación del notario frente a la oposición

Al respecto y sobre el caso de estudio concreto, cuando se presente una oposición, la ley N^a 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, nos indica lo siguiente:

Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente,

ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso. (Ley 27333, 2000, art.5)

También se tiene que mencionar lo que señala la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, dice lo siguiente:

Artículo 5.- De la función notarial

5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

5.2. En casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.

Y también se debe tomar en cuenta, ya de manera más detallada, lo que nos indica el Reglamento de esta norma, y el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA, que nos indica las acciones a realizar, en caso haya una oposición en este procedimiento:

Artículo 43.- La Oposición

43.1 Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios en trámite.

Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil

de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición.

43.2 El Juez, una vez recibido el expediente concederá un plazo judicial, común para ambas partes, para la adecuación del expediente a las exigencias del trámite judicial, tanto de la demanda como de la contestación, y proseguirá el trámite conforme a su procedimiento.

43.3 Una vez concluido el proceso judicial y agotadas todas las instancias, el juez notificará al notario con la resolución que pone fin al proceso, para que éste prosiga según el sentido de la misma. (DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA, 2006, art.34)

Como puede apreciarse de esta norma, en el inciso 43.2 se señala e indica que el Juez una vez recibido el expediente, continuara con el procedimiento, dando la posibilidad a las partes, y dentro de estos, también podrían estar incluidos los opositores sin legítimo interés, de que se **adecuen al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede judicial**, ósea que simplemente se continua con el proceso en vía judicial, no se hace ninguna evaluación ni calificación sobre el interés o legitimidad para obrar de las partes intervinientes, resultando que en los casos donde hay un **opositor sin interés real**, luego de haber hecho la oposición maliciosa, este simplemente abandona el proceso judicial o no se presenta al mismo, con el consecuente perjuicio que significa haber dejado al solicitante legítimo con un proceso en la vía judicial, con los costos adicionales y el tiempo extendido que significa llevar un proceso judicial además sumándole el tiempo transcurrido en la vía Notarial, y también sin tomar en cuenta la inversión realizada al haber hecho el pago en la Notaria donde se tramita inicialmente este procedimiento.

Hay que notar de las normas expuestas en los párrafos anteriores, referentes a la oposición, que estas se han dado en diferentes momentos, siendo la mas reciente la Ley 27333, publicada el 30 de Julio del 2000, la cual se refiere a la oposición en el artículo mencionado, pero que cuando se emitió, no derogo expresamente ni literalmente los artículos referentes a la oposición anteriores a ella, con lo cual solo se podría considerar que ya no se deberían aplicar las normas anteriores sobre lo referente a la oposición y que se debería aplicar la norma mas reciente ósea el artículo 5 de la ley 27333, por lo cual se podría concluir que a la fecha no es obligatorio remitir el expediente a la vía judicial, sino que es una potestad del usuario

hacerlo, tal como lo indica el inciso g del artículo 5 de la ley 27333, por lo cual tampoco serían aplicables las disposiciones referidas a la posibilidad de adecuar el expediente al trámite judicial, ni de que el juez notifique al notario con la resolución de culminación del proceso para que el notario “continúe” con el procedimiento. Esto no es del todo categórico.

Si bien es cierto que esta norma es la más reciente, y por aplicación de norma en el tiempo debería ser la única aplicada, también hay que considerar que años después de la emisión de esta, se publicó el TUO de la Ley N° 27157, donde no hace ninguna variación ni modificación respecto al artículo referente a la oposición, que señalaba en el Reglamento del año 2000, limitándose este TUO a copiarse y publicarse tal cual el reglamento, además hay que tomar en cuenta que se viene aplicando y con plena vigencia la norma que dio origen a la aplicación de procedimientos no contenciosos en sede Notarial, que es la Ley 26662, donde en el artículo 6, señala que si algún interesado manifiesta oposición, **el notario debe suspender su actuación y remitir lo actuado al Poder Judicial, bajo responsabilidad.**

Pero el principal problema no es la emisión de estas normas, sino lo que realmente en la práctica se aplica, no existiendo consenso y unanimidad al respecto por parte de los mismos notarios, de los operadores y profesionales de las notarias, sobre cual norma deben aplicar, considerando unos que debe remitirse al Poder Judicial, señalando otros que el procedimiento simplemente debe suspenderse.

Cabe mencionar también en la exposición de esta situación, el último cuerpo normativo emitido respecto a la Prescripción es el emitido por el Ministerio de Justicia, donde indica una serie de lineamientos y pautas de cómo se debe proceder en la Prescripción, indicando en esta, que ante una oposición, debe obligatoriamente remitirse el expediente al Poder Judicial.

Al respecto de esta problemática y para poner fin a la situación discrepante, es necesario tomar en cuenta la **Resolución del Consejo del Notariado N° 52-2019-JUS/CN**, emitida con fecha 04 de Junio del 2019, donde se refiere justamente a este tema, y señala que no es de aplicación lo que indica el numeral 43.1) del artículo 43

del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, debido a que esta es una norma de menor jerarquía respecto con la que entra en conflicto (Ley 27333).

Revisando dicha resolución emitida por el Consejo del Notariado es de resaltar el considerando siguiente:

Que, en ese sentido, cabe señalar que del estudio de autos se aprecia que, si bien el numeral 43.1) del artículo 43 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA prevé que el notario remitirá todo lo actuado al Juzgado Especializado, **también es cierto que dicha obligación se encuentra contenida en una norma de menor jerarquía**, por lo que, en virtud del principio de jerarquía normativa y conforme a lo expuesto por el Tribunal de Constitucional en la sentencia citada precedentemente, ninguna disposición normativa de fuerza inferior puede modificar lo previsto en una disposición normativa de fuerza superior, resultando aplicable al caso concreto, lo establecido en el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.(Resolución del Consejo del Notariado N° 52-2019-JUS/CN, 2019, pp 7-8)

Por lo cual esta resolución emitida el año 2019, ratifica lo que inicialmente se interpretó al inicio de esta sección, y fue justamente a partir del caso revisado respecto al notario Jorge Ernesto Velarde Sussoni, en donde no se hizo la remisión al Poder Judicial, lo que dio lugar a que se analizara de manera más detallada esta situación generada por la emisión de estas normas referidas a un mismo tema, con lo cual ya se tiene un precedente respecto a como actuar ante este tipo de situaciones.

Así de la situación analizada, observamos en el caso que el opositor, tengo un legítimo y verdadero interés sobre el predio, sería lo correcto que el proceso deba continuar en la vía

judicial, como debe ser y como es la naturaleza contenciosa de una Prescripción Adquisitiva en la vía judicial, donde hay una o más personas que reclaman un derecho sobre el bien, pero en la situación que se ha presentado anteriormente, donde en una buena parte de estos casos ocurre que no hay tal conflicto, sino simplemente un ánimo de aprovecharse de la ley y de las necesidades de formalización de las personas, debería el planteamiento de la norma ser de otra manera.

Es así como vemos, que la normativa actual no contempla de manera clara, la posibilidad de que el Notario califique la legitimidad y verdadera intención de un opositor en este procedimiento, siendo como ya se mencionó anteriormente que esta facultad solo le correspondería al Juez, por lo cual la presente tesis aborda esta problemática, proponiendo que se mejore la norma o se unifiquen criterios, para que de alguna manera **se puedan detectar y excluir a los opositores ilegítimos** en el procedimiento de Prescripción adquisitiva y continuar de esta manera, el procedimiento en la notaria correspondiente o también se puedan buscar soluciones, donde se pueda evitar que se sigan dando este tipo de situaciones, dependiendo del caso en particular, lo cual también debería extenderse a otros procedimientos no contenciosos que se realizan en sede notarial, donde se detecta a menudo oposiciones infundadas y sin legítimo interés.

2.1.2.8 Análisis de los hechos ocurridos en sede notarial relativos a la oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio

El caso concreto que nos lleva a realizar este trabajo de investigación, se da en la etapa final de los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial, siendo que una vez cumplidos los requisitos y hechas las publicaciones por edictos, comentan algunos notarios que han tenido por parte de una persona ajena al bien, que no tenía nada que ver con el bien inmueble materia del procedimiento, la oposición por parte de esta persona, es así que llegada a esta etapa del procedimiento, una vez hecho ya los edictos correspondientes, este interviniente se acercaba al oficio notarial donde se estaba llevando a cabo la Prescripción Adquisitiva a presentar su oposición, sin expresar excusa o justificación valedera alguna, ni tener relación demostrable con el bien materia de prescripción.

Por lo cual se frustraba la prescripción en sede notarial, y por ende se frustra todo el procedimiento y lo que incluía este, ósea la inversión hecha por el usuario y su accionar en sede notarial, no quedando otra vía que la judicial, y el notario al respecto no podía hacer nada.

Respecto de una de estas oposiciones, que casi logra su cometido, cuenta el notario Zárate del Pino, que tuvo la oportunidad de conversar con el usuario afectado, el cual estaba realizando su prescripción, y en pleno tramitación, cuenta el usuario, que se le acerca un abogado el cual le pide una cantidad de dinero a cambio de no entorpecer su proceso de Prescripción Adquisitiva en sede notarial, notándose claramente que se trata de un chantaje con el fin de obtener un dinero a cambio de no intervenir en el procedimiento..

Este no es un caso aislado y particular, resulta que este abogado y otras personas inescrupulosas probablemente ligadas al tráfico de terrenos y organizaciones criminales actúan de esta manera, con el fin de cobrar alguna cantidad a cambio de no intervenir y oponerse, siendo además que la prescripción es de naturaleza pública y por ello se realizan las correspondientes publicaciones en los diarios de mayor circulación, por lo cual resulta más fácil para estas personas, las cuales están pendientes de estas procedimientos y publicaciones, ubicar los procesos de Prescripción Adquisitiva en trámite, los cuales resultarían ser un “objetivo a atacar” y una “oportunidad”.

Así mismo también se tomaron en cuenta, para el presente trabajo, los comentarios de la notaria de Lima, Clara Carnero, en su programa radial “Por la Seguridad Jurídica” (2016). Donde señala lo siguiente:

“...También para que tengan conocimiento los radioescuchas, ¿Qué pasaría si alguna persona se opone a la Rectificación de Partida?

- Cuando hay oposición a un proceso no contencioso, el notario debe remitir dar por terminada y el proceso y remitir lo actuado al juez, que es en este caso es el juez de paz, al juez de paz,

- ¿Y eso incluye a cualquier persona? ¿inclusive si no es el hijo, no es la esposa, no es pariente sino cualquier persona que va a mandar un recurso al notario, y no pone explícitamente en el documento, porque solicita, o porque se opone a esa Rectificación de Partida, sino que se dirige a la doctora Miriam Acevedo, por la presente el manifiesto

usted que me opongo, a que se continúe con el trámite de rectificación de rectificación de partida del señor Alan García Pérez?

-Bueno hay oposiciones que no tienen ningún sustento no, la oposición tiene que tener un sustento, para poder ser admitida y aceptada no, si no no, no es admitida.

-Aunque hay algunos colegas que no piensan así, hay algunos colegas que piensan que cualquier oposición, porque lo que pasa es que como la ley de notariado en realidad no dice nada al respecto no dice porque, cuál es el fundamento para que tú te opongas, hay notarios que inclusive no han permitido eso. Por ejemplo un caso fue en una creo que fue una Prescripción Adquisitiva de Dominio, porque en todos los procesos no contenciosos cualquier persona puede oponerse, y la ley no menciona en qué casos tú te puedes oponer, y había una persona que se aprovecha de ese vacío, de ese - un abogado - que se dedicaba a extorsionar a las personas así, oponiéndose a las prescripciones adquisitivas y se iba donde todos los notarios, a expresar que se oponía a esa Prescripción Adquisitiva, para que el notario no continúe, entonces la persona, los interesados, hablaban con él y le pedían explicaciones, digo bueno, decía este hombre, yo lo retiro si es que tú me pagas esta cantidad de dinero.

Entonces está bien claro, era un extorsionador y finalmente hubo un notario que se puso en sus trece, le rechazó y continuó con la Prescripción Adquisitiva, con el procedimiento, porque este hombre no tenía nada que ver con el proceso, que es lo mismo que está diciendo la doctora Miriam Acevedo en este momento, él tiene que tener un fundamento, pero como le digo, pues son los notarios valientes como éste pueden plantar y dar cara y decir porque te voy a admitir esta solicitud si tú no tienes nada que ver en este proceso, todas estas cosas suceden,

-Son decisiones que tenemos que tomar día a día, porque no todo está en la ley, no todo está en la ley ...”

También se tienen los casos, que no deben ser pocos, y que no son denunciados los cuales suelen ocurrir en provincias, y otras zonas alejadas, de los cuales no tenemos una cantidad exacta, ni una estadística, ni se pueden llevar la cuenta de cuantos son, pero se sabe de aquellos lugares donde se realiza el procedimiento de Prescripción Adquisitiva, en los cuales no son denunciados, ni puestos al descubierto, sea por falta de pruebas o por no querer prolongar más el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

En el caso particular del Notario Zárate del Pino, si se logró detectar e intervenir al opositor sin interés, e inclusive denunciarlo penalmente, pero según cuenta de sus propias experiencias, este no es un hecho que ocurre pocas veces, sino que se ha dado ya en anteriores ocasiones.

Muchos profesionales que aplican las normas de Prescripción Adquisitiva de Dominio, coinciden en que dicho problema, en parte se debe al defecto mismo que tiene la norma, ya que si es que hubiera algún mecanismo que impida que la persona sin legítimo interés tenga la posibilidad de oponerse a un trámite, o se pidiera más requisitos que hagan que el opositor tenga que demostrar su relación directa con el bien para que se admita dicha oposición, este tipo de situaciones no se daría, y esto también se extiende a otros procesos no contenciosos realizados en sede notarial.

Por lo cual, gran parte de la solución a estos hechos, está en revisar la norma y hacer un adecuado cambio con el objetivo de mejorar el trámite y evitar ese tipo de situaciones.

2.1.2.9 Normativa vigente sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial

Entre las principales normas, podemos encontrar las siguientes en lo que se refiere al Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial:

- ✓ Código Procesal Civil.
- ✓ Decreto Legislativo N° 1049, **Decreto Legislativo del Notariado.**
- ✓ Ley N° 26662 **Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos.**
- ✓ Ley N° 27333.- **Ley Complementaria a la Ley N° 26662**, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regulación de Edificaciones.
- ✓ Ley N° 27157.- **Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades de Propiedad Exclusiva y de Propiedad en Común**
- ✓ Decreto Supremo N° 008-2000-MTC **Reglamento de la Ley N° 27517.**
- ✓ Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA **Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157.**
- ✓ Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA.

DESARROLLO DE LA NORMATIVA Y COMENTARIOS AL RESPECTO

Pasemos a mencionar, algunas de las normas enumeradas anteriormente, y en el presente capítulo se detallará las normas que hablan específicamente sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, así también se realizara algunos comentarios al respecto.

2.1.2.9.1 Código Civil

Sobre lo que señala el Código Civil, respecto a la prescripción, vamos a hacer un pequeño comentario acerca de los artículos pertinentes, ya que para realizar el procedimiento junto con el código civil se han aplicado muchas otras normas, con las cuales han tenido en el momento de su aplicación práctica, una serie de dificultades cuando se realizaba la Prescripción, e inclusive sucedía que en las notarías, al principio se aplicaba de manera incorrecta estas normas, teniendo como consecuencia las posteriores observaciones por parte de Registros Públicos, objeciones a la inscripción de la condición propietario, demandas de nulidad de acto jurídico en la vía judicial, entre otras problemáticas.

Al momento de hacer una revisión del Código Civil, el Subcapítulo que habla sobre la Prescripción Adquisitiva está en el libro de Derechos Reales, en el capítulo Segundo que se refiere a la Adquisición de la Propiedad, que a su vez es parte del Título Dos (referido a la propiedad) y que pertenece a la SECCIÓN TERCERA, que habla de Derechos Reales Principales; siendo el Subcapítulo cinco, el que habla sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio específicamente.

El capítulo segundo (Adquisición de la Propiedad) está conformado por cinco Subcapítulos, entre los cuales tenemos el Subcapítulo uno, que habla de la apropiación, el Subcapítulo dos, que habla sobre la especificación y mezcla, el Subcapítulo tres, que se refiere a la accesión, y es en el Subcapítulo cinco, donde se refiere específicamente a la Prescripción Adquisitiva, es así como puede apreciarse que están agrupadas cada una de estas Instituciones, en nuestro ordenamiento.

El artículo por excelencia del Código Civil donde se habla de la Prescripción Adquisitiva es el Artículo 950, donde indica cuáles son los requisitos de la Prescripción Adquisitiva del

bien inmueble, y más adelante la normas se refiere a los bienes muebles, indicando sobre la posibilidad para solicitar mediante la vía judicial, la usucapión, también indicando a su vez por ejemplo en el artículo 953, cómo es que se produce la interrupción del plazo prescriptorio, para que se contabilice la Prescripción Adquisitiva.

Como hemos visto en el Código Civil es muy breve la mención que se hace a la Prescripción Adquisitiva, es por ello que surgió la necesidad de aplicar distintas normas adicionales e inclusive normas de manera supletoria, y también de sugerir la implementación de otras tantas, ya es en el Código Procesal Civil donde se dan reglas más precisas, para realizar un procedimiento propiamente de Prescripción Adquisitiva en la vía Judicial.

2.1.2.9.2 Código Procesal Civil

Es en el Código Procesal Civil, donde ya se describe extensamente y de manera más detallada, cómo se debe realizar el procedimiento mismo de la Prescripción Adquisitiva, es así que encontramos una serie de normas y situaciones a las que se refiere expresamente el Código Civil, de manera general veamos cómo se aplica el Código Procesal Civil y como aplican dichas normas para realizar un proceso en la vía judicial y lo que este cuerpo normativo señala.

Esta norma procesal nos indica que debe realizarse en un Proceso Abreviado aplicando los artículos pertinentes para realizar una demanda, como todo proceso abreviado, pero es en este mismo capítulo donde existe un sub capítulo, donde conjuntamente, con otras instituciones jurídicas como son el otorgamiento de Título Supletorio y la rectificación y delimitación de áreas y linderos, donde se coloca a la Prescripción Adquisitiva, señalando en el artículo 504, su tramitación.

En el artículo 505 nos indica cuáles son los requisitos especiales, más adelante continuando con lo que es el emplazamiento mismo, también advierte sobre los casos de la intervención del Ministerio Público, indicando que en el caso, de que no se conozca la residencia de los emplazados o éstos sean considerados rebeldes, se solicitará de manera formal la opinión del Ministerio Público.

Asimismo el artículo 508, señala la obligación de que se realice la Consulta, en el proceso de Prescripción Adquisitiva en determinados casos, y es en estas revisiones, donde muchas veces se da la crítica, ya que es en el Poder Judicial donde muchas veces se suelen emitir sentencias contradictorias, no habiendo otra alternativa que acudir a un Recurso Casatorio como ultima “instancia”, tomando en cuenta que esta situación que se da a menudo, el hecho de que se de la obligatoriedad de acudir a una elevación en consulta, no hace mas que agudizar esta situación, lo cual es muy cuestionado por los litigantes o justiciables, ya que esto no hace más que demorar el proceso teniendo en cuenta que no hay contradicción u oposición real alguna.

Cómo crítica adicional y por motivo de nuestro presente estudio, diremos que las normas estipuladas en el Código Procesal Civil, resultan suficientes en determinados casos, pero en otros no, lo único que queda es tratar de aplicar supletoriamente otras normas, pero siempre con cuidado, por ejemplo son muy acertados los artículos la ley N° 27333 donde indica específicamente los requisitos y el trámite notarial que se realiza en el caso de la Prescripción Adquisitiva Notarial, lo cual nos tentaría a pretender aplicarlo en un proceso judicial ante un vacío. Lo cual no podría hacerse, ya que hay que hacer una correcta diferenciación cuando se pretenda aplicar estos mismos artículos de manera similar en tal o cual procedimiento, lo cual podría traer diversas complicaciones ya que es muy diferente aplicar las normas por cada tipo de proceso, siendo distintos el judicial y el notarial.

2.1.2.9.3 LEY N° 27157.- Ley De Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades de propiedad exclusiva y de propiedad en común

La ley 27157 es conocida como Ley de Regularización de Edificaciones, y tiene como objetivo referirse a este tema, y como parte de este, se encuentran los procedimientos de Prescripción Adquisitiva y formación de Título Supletorio, entre los principales temas de los que trata dicha ley.

En esta norma, se menciona cuál es la acción que tendrá el notario en la regularización de edificaciones, es así que señala en el artículo 5, que el notario además de participar en el

procedimiento de regularización, también tiene la facultad de verificar y certificar la documentación que va junto al formulario registral, en el segundo párrafo de este artículo, señala la actuación del notario frente a la oposición, indicando que cuando se presente esta, lo que debe hacer el notario es **terminar el procedimiento y dejar que esté continúe en la vía judicial o arbitral.**

Más adelante se menciona en el artículo siete, al respecto de la inscripción de departamentos y edificaciones, dando la posibilidad de que a falta de un título de propiedad que no presente el propietario o poseedor y el terreno está inscrito a nombre de un tercero diferente, el que dice que es propietario, debe demostrar la posesión pacífica, continua y pública durante al menos 10 años, refiriéndose ese artículo de manera clara a la Prescripción Adquisitiva, también se le da la posibilidad de que se haga la regularización mediante la obtención de un Título Supletorio, en cuyo caso sólo se exige el requisito de demostrar un Título por un periodo interrumpido de 5 años, pero será dependiendo del notario, que también tiene que evaluar cuál es el mejor caso aplicable a cada situación.

También es de recalcar, el capítulo 6 en su Artículo 21, que menciona específicamente a la Prescripción Adquisitiva, la cual debe ser declarada notarialmente a solicitud del interesado y para ello se remite al ya conocido artículo 504 del Código Procesal Civil, dando también la posibilidad de que la inmatriculación se realice mediante la emisión de un Título Supletorio emitido en sede notarial, así lo indica el artículo 22 donde señala las disposiciones comunes en esta presente ley.

También hay que señalar la función que tienen otras autoridades en el proceso de regularización, tales como la municipalidad distrital o provincial e inclusive el organismo formalizador, creado para estos fines, que es COFOPRI, todo con la intención de tener una regularización adecuada y basado en elementos técnicos, tales como son los estudios catastrales y de planos perimétricos, y otros.

Cómo comentarios a la presente ley podemos decir, que su emisión ha sido de gran importancia en lo que se refiere a la regularización y a la aplicación de la Prescripción Adquisitiva en sede notarial, ya que no se puede solamente realizar una prescripción o formación de Título Supletorio basado en normas de carácter general o de manera aislada,

sino que se debe tomar en cuenta los aspectos técnicos de edificación y urbanísticos; por lo cual la regulación legal podría resultar un aspecto meramente formal y poco útil, que solo quedaría como teoría, si no intervienen otras materias como es la Ingeniería Civil, la Arquitectura, el Catastro, entre otras especialidades, por lo cual esta norma, lo que hace es incluir estos aspectos en la regulación legal de la Prescripción Adquisitiva.

2.1.2.9.5 Decreto Supremo N° 008-2000-MTC Reglamento de la Ley N° 27517.

El Reglamento de la ley 27157, surge por la necesidad de ampliar y referirse a lo señalado en la Ley y establecer cuál es la regulación y procedimientos que se aplicarán a propósito de la norma 27157.

Es así que con el objetivo de uniformizar los trámites y exigencias administrativas se requería que haya un orden, por ello si tomamos en cuenta que esta norma se emitió en el año 2000, y posteriormente en el año 2006 se emite EL DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27157, con lo cual se aprecia que esta reglamentación, tiene un Texto Único Ordenado el cual ya sienta las bases reglamentarias completas de la ley 27157, por lo cual profundizaremos acerca de este TUO en la siguiente sección.

2.1.2.9.6 Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157.

Sobre el TUO del Reglamento y de la Ley 27157 y en lo que se refiere a nuestro campo de estudio, es en el capítulo dos, donde se señala las funciones que tiene el notario. dándosele una importancia mayor en el procedimiento de regularización, lo bueno de esta reglamentación es que desarrolla de manera amplia y detallada las actuaciones y los procedimientos que se tienen que realizar en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva.

Es en el artículo 5, donde indica todas las acciones a realizar e inclusive la responsabilidad que tiene el notario, que es el encargado de la certificación de documentos, la verificación de la identidad de los participantes, la tramitación ante Registros Públicos y la verificación de la documentación presentada, entre otras actuaciones que considere necesario realizar.

Ya en el capítulo tres es donde se señala lo relativo a Regularización sin Saneamiento de Titulación, y es donde menciona la participación del notario en la regularización de inmuebles, pero no necesariamente se busca la obtención de un título donde se declare un propietario.

En el capítulo cuatro, se refiere específicamente a la regularización con el saneamiento de titulación, pudiendo ser mediante la Prescripción Adquisitiva o la emisión de un Título Supletorio explicando el procedimiento desde los artículos 35 hasta el 43.

La parte que nos ocupa en este trabajo de investigación, es la que habla acerca de la **oposición**, es así que acá se indica, como es la actuación del notario en caso de oposición, problemática que más adelante desarrollaremos y comentaremos de manera más amplia, pero sobre lo que indica este reglamento, en lo que se refiere a la oposición misma, reitera la posibilidad de que se pueda oponer cualquier persona sin expresión de causa o justificación alguna, se señala que debe ser por escrito ante el notario, el cual no hará una evaluación y una revisión de dicha oposición, sino que simplemente suspenderá el trámite en la vía notarial y remitirá copias al Poder Judicial, específicamente, señala la norma, al **Juez especializado en lo Civil** del distrito donde se encuentra ubicado el predio materia de formalización; por lo cual señala este reglamento, que en este punto acaba la actuación del notario, dando la posibilidad a las partes de que continúen su trámite en la vía judicial mediante una adecuación del expediente.

Se aprecia, como se viene revisando, que en la disposición segunda de esta norma, en la parte de las disposiciones finales, señala que en estos casos también es de aplicación supletoria, la Ley 26662, el Código Civil y las normas del Código Procesal Civil.

A continuación, veamos qué dice la norma, en lo relativo a la Regularización con Saneamiento de Titulación, en donde se hace referencia expresamente al procedimiento de Prescripción Adquisitiva y a la oposición en sede notarial, dichos artículos los podemos encontrar en el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC Reglamento De la Ley N° 27517, 2000, CAPITULO IV:

CAPÍTULO IV
REGULARIZACIÓN CON SANEAMIENTO DE TITULACIÓN

(...)

Artículo 36°.-

Prescripción adquisitiva de dominio

Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio.

El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

(...)

Artículo 43°.-

La Oposición

43.1 Hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios en trámite.

Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición.

43.2 El Juez, una vez recibido el expediente concederá un plazo judicial, común para ambas partes, para la adecuación del expediente a las exigencias del trámite judicial, tanto de la demanda como de la contestación, y proseguirá el trámite conforme a su procedimiento.

43.3 Una vez concluido el proceso judicial y agotadas todas las instancias, el juez notificará al notario con la resolución que pone fin al proceso, para que éste prosiga según el sentido de la misma. (Decreto Supremo N° 008-2000-MTC Reglamento De la Ley N° 27517, 2000, CAPITULO IV).

Esta posiblemente tenga que ser la norma a ser modificada, para que no se den ese tipo de situaciones en los procedimientos notariales, en caso dichos artículos tengan aun una aplicación vigente.

Hay que tomar en cuenta como se dijo en capítulos anteriores, que esta norma en lo que respecta a la oposición, posiblemente no tenga una aplicación vigente, ya que por la emisión de la 27333, en lo que respecta a la obligatoriedad de remitir el expediente al poder Judicial, la actuación del notario ha cambiado.

2.1.2.9.7 Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de asuntos No Contenciosos de competencia Notarial, para la Regulación de Edificaciones.

En la ley 27333 ocurre algo poco usual, ya que es una ley complementaria a una ley anterior (la ley 26662) y es que en esta última, se establecieron por primera vez cuáles son los asuntos de carácter no contencioso, que se podrían ver en sede notarial, esta fue la primera vez que se determinó cuáles pueden ser los asuntos de carácter no contencioso que un notario puede realizar, esto fue con la idea de reducir los procesos y las demoras del Poder Judicial y hacer más expeditivos dichos procesos, esta norma no estuvo libre de observaciones y críticas, pero hasta el día de hoy se ha venido aplicando con resultados medianamente exitosos.

Hay que tomar en cuenta que al momento de emitirse la Ley 26662, no se refería ni tocaba el punto sobre la Prescripción Adquisitiva en bienes inmuebles, ni de los Títulos Supletorios, siendo que esta ley se emitió en el año 1996, pero cómo se ha dicho líneas arriba, no mencionaba el tema de regularización de edificaciones, sino que se refería a otros temas, tales como la Sucesión Intestada, la elaboración de Testamento, la Rectificación de Partida y otros.

Es con la Ley 27333, donde ya propiamente se habla de la Prescripción Adquisitiva Notarial, e indica cómo se aplicaría en sede notarial, hay que notar también la importancia de esta norma, siendo que realmente a partir de su emisión que podemos hablar de una verdadera aplicación de la Prescripción Adquisitiva en una notaría, ya que aquí nos señala expresamente como debe hacerse el procedimiento, por ejemplo en el artículo cinco, cómo debe realizarse el trámite notarial y nos indica los lineamientos y procedimientos a seguir, se nota no obstante, que se toma como referencia lo que señala el Código Civil y el Código Procesal Civil.

Por ejemplo, es de resaltar también el inciso b, del artículo 523 de la ley, donde indica que el notario debe verificar que la solicitud contenga los requisitos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil, básicamente siempre nos remitirá al Código Procesal Civil. y se usara este como norma base y norma de mayor jerarquía.

Sobre esta norma podemos comentar que e a partir de la emisión de esta, se detalla de manera específica algunas reglas para la aplicación de la Prescripción Adquisitiva

Notarial, señalando en su artículo uno, que para la prescripción rigen las disposiciones de la Ley 27157, siendo que la ley 27333 es una norma complementaria a la 27157, también rige lo establecido en la misma ley 27333.

Pero a su vez, como toda implementación normativa, sea una ley o reglamento, ha tenido dificultades, siendo que en la práctica real y en la verdadera aplicación de la norma, se han presentado diversas situaciones y diversas problemáticas, una de ellas, es la que estamos tratando en el presente trabajo de investigación.

2.1.2.9.8 Decreto Supremo N° 001-2009-Vivienda.

Ya para terminar este recuento normativo, se emitió en el 2009, la última modificatoria acerca de la Prescripción Adquisitiva en sede notarial, donde se señala, que debe comunicarse a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios, cuando se trate de un bien público, así como otros cambios relativos a la prescripción en vía notarial, así como se aprecia en los siguientes artículos:

“Artículo 40°.- Emplazamiento

El Notario notificará necesariamente:

(...)

d) A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada.

Las notificaciones se efectuarán adjuntando la integridad de los anexos de las respectivas solicitudes y se registrarán supletoriamente por las normas establecidas para ellas en el Código Procesal Civil. El incumplimiento de la notificación en los términos señalados produce la nulidad del trámite.

(...).”

“Artículo 41°.- Substanciación del procedimiento

(...)

41.2 Transcurridos treinta (30) días hábiles, desde la fecha de la última publicación, sin que se hubiera interpuesto oposición, el Notario Público levantará un acta donde hará constar haber cumplido con las notificaciones respectivas, la evaluación de las pruebas y los actuados, y declarará la prescripción adquisitiva de dominio a favor del solicitante o dispondrá la formación de títulos supletorios, según sea el caso.

(...) (DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA, 2006, art.34)

2.1.2.9.8 Consejo de Notariado, Minjus, (2018) Lineamientos para la adecuada tramitación de solicitudes de declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede Notarial

Al respecto de las prescripciones adquisitivas que se venían dando en todo el país, el Consejo de Notariado emitió estos lineamientos, para que los notarios lo utilicen como guía y referencia para poder realizar dichos actos, esto con el objetivo de mejorar los tramites y unificar criterios.

En lo que respecta específicamente a la oposición, en dicho documento menciona las siguientes pautas para tener en consideración, vale decir que son considerados solo lineamientos o pautas a seguir y no tienen carácter de ley:

7.8 Oposición

7.8.1 Cualquier persona puede plantear por escrito, oposición a la solicitud durante el desarrollo del procedimiento; es decir, desde la presentación de la solicitud hasta el momento de formalización de la escritura pública.

7.8.2 La presentación de la solicitud no está condicionada al pago de tasa o derecho, así como a la realización de algún tipo de trámite previo.

7.8.3 El notario no está facultado para realizar calificación alguna sobre la oposición presentada y pierde competencia una vez que es presentada.

7.8.4 Presentada la oposición el notario suspende inmediatamente el procedimiento y procede a comunicar el hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente, debiendo además remitir el expediente, mediante conducto regular al juez civil competente dentro del tercer día hábil de presentada la oposición.

7.8.5 El notario brindará facilidades tanto para el acceso del expediente de procedimiento no contencioso a las personas que formulan oposición contra el procedimiento notarial, como para la entrega de copias simples o certificadas de la documentación del expediente conforme sea solicitado. Concordancias: art 5 inc. g) Ley N° 27333; art. 43 TUO Ley N° 27157. (Consejo del Notariado, 2018, p.16)

De todo lo revisado podemos concluir que se debe tener en cuenta las posibilidades pero también los límites que le dan al ejercicio de la función notarial, ya que si bien es

cierto el notario revisa, examina y evalúa todos los requisitos en estricto rigor de la ley, **el Notario no tiene competencia para calificar la legitimidad de los de las partes que intervienen**, es así que sólo le queda en estricto cumplimiento de la norma, suspender el procedimiento o remitirlo al Poder Judicial, aun sabiendo que los que intervienen están obrando de mala fe y con otro tipo de intensiones e intereses.

III. MÉTODO

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Para el presente trabajo, el tipo de investigación que se realizó es **aplicada**, ya que se pretende saber cual es son los hechos que se están ocurriendo en la actualidad, el impacto que estas tienen, y a partir de este conocimiento, se espera que con las conclusiones y recomendaciones presentadas, se logre dar inicio a un cambio y modificación para evitar este tipo de problemas en las Prescripciones Adquisitivas en sede Notarial, por lo cual está tesis debe servir de base, para una posterior mejora del sistema existente.

3.1.1. Nivel de Investigación

El nivel de investigación del trabajo realizado es **explicativo**, porque busca determinar las causas, por las que la prescripciones adquisitivas en sede notarial se suspenden con el posterior perjuicio a los usuarios.

Tiene un **enfoque mixto**, ya que si bien se analizó bajo un enfoque **cuantitativo**, ya que se utilizaron cuestionarios y encuestas, para recolectar datos y se consultó a los usuarios y sujetos participantes del sistema para lograr medir los hechos analizados, y a partir de esta información se obtuvieron resultados, con lo cual se determinaron las conclusiones y recomendaciones, también se utilizaron elementos de la investigación **cualitativa**, debido a la característica y al carácter social propio del derecho, es por ello que se recurrió a las historias y narraciones contadas por los que han pasado por experiencias relativas a la prescripción adquisitiva de dominio notarial, en su entorno de trabajo.

3.1.2. Diseño de Investigación

Para lograr los objetivos del presente trabajo, en esta investigación se empleó el diseño de investigación **no experimental, transversal** del tipo **correlacional-causal**.

Es **no experimental**, ya que las variables no fueron manipuladas por el investigador, con lo cual se plasmó la realidad tal cual sucede.

Es **transversal** o **transeccional**, ya que se analizó, toda la información y datos obtenidos de los instrumentos utilizados, tomando en cuenta las variables de la investigación planteadas, información que fue medida, evaluada y analizada en un momento determinado, siendo este lapso, desde que se emitió la normativa referente a la prescripción adquisitiva de dominio notarial, con la emisión de la ley 27157 en el año 1999, hasta la actualidad.

Es **correlacional**, ya que se trata de entender las relaciones que existen entre las variables planteadas en el presente trabajo, por lo expresado anteriormente se puede decir que se trata de una investigación **transversal correlacional-causal**.

3.1.3. Métodos de Investigación

El método que se utilizó para la realización del presente trabajo es:

a) El Método Sistemático.

En la presente investigación, este método se aplicó para tratar de entender de manera íntegra todos los hechos y situaciones que forman parte de un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, partiendo desde la necesidad del usuario, llegando inclusive a analizar los procesos judiciales al respecto, formando todos estos elementos parte del sistema notarial registral e inclusive judicial, también se analizó la normatividad vigente y a la doctrina, para establecer y plantear explicaciones del hecho materia de estudio, siempre procurando entender la problemática de una manera sistemática y amplia.

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1 Población de la Investigación

Estará conformada por 50 sujetos, participantes en la problemática, entre: Jueces Superiores, Jueces Civiles, Especialistas y Secretarios de los Juzgados Civiles, Notarios, trabajadores de Notarias, Abogados y usuarios de Notarias, siendo el **criterio** para haber seleccionado a estos participantes, que estos son los que día a día ven temas de Prescripción Adquisitiva en sus ambientes de trabajo, por lo tanto son los que más conocen del tema, y son los más idóneos para brindar información acerca de la materia de la presente investigación.

3.2.2 Muestra de la Investigación

Estará conformada por 40 sujetos (que es el resultado de la formula aplicada) entre: Jueces Superiores, Jueces Civiles, Especialistas y Secretarios de los Juzgados Civiles, Notarios, trabajadores de Notarias, Abogados y usuarios de notaría, los cuales han participado en la recolección de datos, y se determinaran mediante la aplicación de la siguiente formula:

$$\text{Tamaño de la muestra} = \frac{\frac{z^2 \times p(1-p)}{e^2}}{1 + \left(\frac{z^2 \times p(1-p)}{e^2 N} \right)}$$

Donde

N = tamaño de la población = **50**

e = margen de error (porcentaje expresado con decimales) = **0.06**

z = puntuación z = Nivel de confianza = 90 % = **1.65**

Para determinar la puntuación z se consultara la tabla que a continuación apreciamos, siempre teniendo en cuenta que dicha puntuación se refiere a la cantidad de desviaciones estándar, que una proporción se aleja de la media:

Nivel de confianza deseado	Puntuación z
80 %	1.28
85 %	1.44
90 %	1.65
95 %	1.96
99 %	2.58

Pese a ser la población no tan grande se prefirió usar la formula y tomar una muestra basándose en el nivel de confianza deseado, que según la tabla es del 90% y se considera adecuado para la realización de nuestra investigación.

Donde al final se determina que nuestra muestra resultante es:

n= 40

3.2.3 Cuadro total de encuestados

ENCUESTADO	CANTIDAD	PORCENTAJE
Jueces Superiores	2	5 %
Jueces Civiles	3	7.5 %
Especialistas y Secretarios de los Juzgados Civiles	6	15 %
Notarios	4	10 %
Trabajadores de Notarias	7	17.5 %
Abogados	8	20 %
Usuarios	10	25 %
TOTAL	40	100%

3.3. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

3.3.1 Hipótesis General

LA OPOSICION DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS LEGITIMO, HACE QUE EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, SE VEA AFECTADO

A) Variable independiente

INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)

Indicadores:

X1. Persona ajena al procedimiento (OPOSITORES)

X2. Presentación de oposición u otros recursos

B) Variable dependiente

PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

Indicadores:

Y1. Procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio truncos, que pasan al Poder Judicial

Y2. Perjuicio Económico del usuario en el proceso

CUADRO DE OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

VARIABLE INDEPENDIENTE		VARIABLE DEPENDIENTE	
INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS(OPOSITORES)		PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	
INDICADORES		INDICADORES	
X1. Persona ajena al procedimiento (OPOSITORES)	X2. Presentación de oposición u otros recursos	Y1. Procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio truncos, que pasan al Poder Judicial	Y2. Perjuicio Económico del usuario en el proceso

3.3.2 Hipótesis Especifica A

HAY UN PERJUICIO PARA EL SOLICITANTE CON LEGITIMO INTERÉS, CUANDO INTERVIENE UNA PERSONA AJENA Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)

A) Variable Independiente

INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)

Indicadores:

X1. Persona ajena al procedimiento (OPOSITORES)

X2. Presentación de oposición u otros recursos

B) Variable dependiente

PERJUICIO PARA EL SOLICITANTE

Indicadores:

Y1. Procedimientos truncados en sede notarial

Y2. Gasto realizado por los solicitantes

CUADRO DE OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

VARIABLE INDEPENDIENTE		VARIABLE DEPENDIENTE	
INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)		PERJUICIO PARA EL SOLICITANTE	
INDICADORES		INDICADORES	
X1. Persona ajena al procedimiento (OPOSITORES)	X2. Presentación de oposición u otros recursos	Y1. Procedimientos truncados en sede notarial	Y2. Gasto realizado por los solicitantes

3.3.3 Hipótesis Especifica B

AL DEJAR ABIERTA LA POSIBILIDAD DE INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES) EN EL PROCEDIMIENTO DE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, HAY LA POSIBILIDAD DE QUE EL CRIMEN ORGANIZADO PUEDA INTERVENIR

A) Variable Independiente

INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)

Indicadores:

X1. Persona ajena al procedimiento (OPOSITORES)

X2. Presentación de oposición u otros recursos

B) Variable dependiente

INTERVENCIÓN DEL CRIMEN ORGANIZADO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL

Indicadores:

Y1. Opositores sin interés real

Y2. Organizaciones delictivas

CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE INDEPENDIENTE		VARIABLE DEPENDIENTE	
SE DEJA ABIERTA LA POSIBILIDAD DE OPOSICIÓN A CUALQUIERA EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL		INTERVENCIÓN DEL CRIMEN ORGANIZADO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL	
INDICADORES		INDICADORES	
X1. Persona ajena al procedimiento (OPOSITORES)	X2. Presentación de oposición u otros recursos	Y1. Opositores sin interés real	Y2. Organizaciones delictivas

3.4 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Para el presente trabajo se utilizaron los siguientes instrumentos de recolección de datos, para todas las variables planteadas, y fueron los siguientes:

a) Encuesta

Aplicada a la muestra, proporciona datos sobre las variables utilizadas en el presente trabajo de investigación. Se utilizó el **cuestionario** para recolectar información.

En este caso el entrevistador se presenta y señalará específicamente los objetivos de la entrevista, explicando que el fin de recopilar información en el cuestionario y la entrevista realizada son de carácter académico y dicha información se utilizara para una investigación.

Se acuerda una cita, previamente acercándose donde el entrevistado y se pacta una fecha en que se llevara a cabo dicha entrevista donde se le hará entrega del cuestionario.

El entrevistador está capacitado para realizar la recolección de datos, y también tendrá las cualidades siguientes: capacidad de comunicación, asertividad entre otras, buscará ser objetivo en todo momento a fin de no influenciar en las respuestas del encuestado, básicamente el fin de que permanezca con el encuestado mientras llena el cuestionario, es apoyar en caso este tenga alguna consulta o duda sobre el cuestionario, pero no podrá influenciar en las respuestas.

b) Cuestionario

Se aplicará para referirse a lo que se indica en cada una de las variables señaladas y presentadas, en este trabajo.

El cuestionario es un adecuado instrumento de investigación, el cual es muy útil y eficaz para recoger información en un tiempo corto. Mediante el cuestionario se recopilará información y se podrá, cuantificar y universalizar la información y estandarizar el procedimiento de la entrevista.

En el presente trabajo de investigación se trató de hacer de este instrumento lo más sencillo posible y lo más directo posible, y lo menos ambiguo, por lo cual su aplicación es relativamente fácil y será de mucha utilidad para lograr los fines propuestos, utilizando en este caso la escala de escala de Likert, sobre la base de tres alternativas.

C) Análisis Documental.

Se utilizó el análisis y la revisión de todos los documentos posibles, para obtener datos de los textos consultados, estos fueron revistas, libros, folletos, documentos de internet,

etc. acerca de cada una de las variables analizadas en el presente trabajo.

3.4.1 Validación y confiabilidad de los instrumentos

3.4.1.1 Validación de los instrumentos

Para determinar la validez de los instrumentos usados en nuestra investigación se usará el **Juicio de expertos**, en donde se pide individualmente a cada experto que se va a entrevistar, que haga una estimación directa de los ítems del instrumento, mediante una ficha que se le hace llegar junto con el instrumento.

En este tipo de validación se evitan los sesgos de los datos ocasionados por conflictos interpersonales, presiones entre los expertos, ya que se hace de manera individual con cada experto etc. Se realiza de la siguiente manera y siguiendo las siguientes pautas:

- **Se seleccionan al menos tres expertos o jueces.** Para juzgar de manera independiente la relevancia y congruencia del contenido de nuestro instrumento, para ello han de tomarse en cuenta ciertos criterios para la selección de estos, considerando
 - La formación académica de los expertos
 - Su experiencia en el tema
 - El reconocimiento en el sector materia de investigación.Además, cada experto debe recibir la información escrita suficiente sobre: el propósito de la prueba (objetivos), conceptualización del universo de contenido.
- **Explicitar tanto las dimensiones como los indicadores que está midiendo cada uno de los ítems de la prueba.** Esto le permitirá al experto evaluar la relevancia, la suficiencia y la pertinencia del ítem.
- **Especificar el objetivo de la prueba.** El entrevistador debe proporcionar a los jueces la información relacionada con el uso de la prueba, es decir, para que van a ser utilizados los puntajes obtenidos a partir validez de contenido y el juicio que realicen estos expertos
- **Establecer los pesos diferenciales de las dimensiones de la prueba.** Si es que hubiera alguna dimensión que tienen pesos diferentes, se le explicaría al experto si estas tienen mayor puntaje o no.
- **Diseñar la planillas o Fichas.** En este caso se diseñará una ficha de acuerdo con los objetivos de la evaluación. Para la presente investigación dicha ficha se encuentra en los

anexos de este trabajo, en donde se puede apreciar los indicadores de evaluación y los ítems del instrumento, así como sus respectivos puntajes.

3.4.1.2 Confiabilidad de instrumentos

Para determinar la confiabilidad de los instrumentos utilizados en la presente investigación, se realizará a través del Alpha de Cronbach, cuya fórmula de cálculo es la siguiente:

$$\alpha = \left(\frac{K}{K - 1} \right) \left(1 - \frac{\sum S_i^2}{S_t^2} \right)$$

Donde: S_t^2 : Varianza de los puntajes totales.
 S_i^2 : Varianza del ítem.
K : Número de ítems.

3.5 PROCEDIMIENTOS Y PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN

Para procesar los datos de la investigación, se realizó a través de las siguientes técnicas u procedimientos, **en el orden que se presenta a continuación:**

1) Ordenamiento y clasificación

Se seleccionaron fuentes de información adicionales para ser consultadas, lo cual se sumó con la información recopilada en los instrumentos de recolección de datos, con todos estos recursos se ha logrado ordenar la información referente a las prescripciones adquisitivas notariales, procesos no contenciosos, oposiciones infundadas y otros temas, ya que se requería medir y analizar esta información, con este procedimiento se logró facilitar su consulta.

2) Registro manual.

Luego de realizada la recopilación, ordenamiento y clasificación final, se utilizó el registro manual para digitar la información que se poseía sobre las variables: opositores sin interés real, prescripciones adquisitivas notariales truncas y otras que fueran necesarias, de manera que sirvió para presentarse ordenadamente en el marco teórico, y

en la posterior recopilación de datos y la consiguiente presentación de resultados de la presente investigación.

3)Procesamiento mediante Software Estadístico

Una vez registrada la información, se ingresaron los datos al software adecuado para, que estos sean procesados por dicho software, para obtener datos estadísticos sobre las variables, que se utilizaron en el presente trabajo

3.6 ANÁLISIS DE DATOS

La información contenida en las fuentes de la investigación, documentos y otros consultados para realizar esta investigación, **fue analizada utilizando las siguientes técnicas:**

a) Análisis Documental.

Se aplicó esta técnica para conocer, analizar y seleccionar la información que se utilizó para la presente investigación, se utilizaron fuentes tanto **directas e indirectas**, también se recurrió a las fuentes bibliográficas y hemerográficas que se consideraron necesarias.

b) Visualización y Observación de Datos.

Mediante esta técnica se logra consolidar los datos obtenidos en la encuesta sobre las variables opositores sin interés real, prescripciones adquisitivas notariales truncas y otras.

Mediante esta técnica se observa y se interpreta los datos recopilados, para así determinar ciertos patrones y tendencias, en este caso se utilizarán **las infografías y gráficos**, para realizar el análisis de esta información.

c) Proceso computarizado, utilización de Software estadístico

El procesamiento y análisis de datos, se efectúa mediante el uso de software y herramientas estadísticas, utilizando en este caso, software estadístico, tal como SPSS y EXCEL e inclusive otros que se verá en el presente trabajo. Luego de ello se pondrán a prueba las hipótesis planteadas, en la estrategia de la prueba de hipótesis se utilizará el programa estadístico SPSS, y se contrastara la hipótesis mediante el **método de Pearson** según se requiera.

IV. RESULTADOS

4.1. Contratación de Hipótesis

En la presente contrastación se han utilizado las variables presentadas al inicio del presente trabajo (Variables dependiente e independientes) de las cuales mediante la información obtenida a partir de los cuestionarios y el posterior procesamiento de esta información en el software SPSS, se realizó el proceso de toma de decisión para aceptar o rechazar las hipótesis planteadas.

Hipótesis General

La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio se vea afectado.

Correlaciones

		INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)	PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)	Correlación de Pearson	1	.979**
	Sig. (bilateral)		.000
	N	40	40
PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	Correlación de Pearson	.979**	1
	Sig. (bilateral)	.000	
	N	40	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

En esta tabla se aprecia la existencia de una correlación significativa entre las variables **Intervención de personas ajenas y sin interés (opositores) y Procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio** en un 97.9% de que las correlaciones sean verdaderas y con probabilidad de error menor al 5.0%, de acuerdo a la tabla de valores de Pearson

PROCESO DE TOMA DE DECISIÓN PARA HIPÓTESIS

1º Planteamiento de hipótesis:

H0: La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, NO hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se vea afectado

H1: La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se vea afectado

2° Niveles de significación:

Para nuestra comprobación utilizaremos un nivel de significación de 0.05 lo que nos dará un alto grado de certeza acerca de nuestra hipótesis evaluada, donde :

$\alpha = 0.05$ (con 95% de confianza)

3° Estadístico de prueba:

r de Pearson

$$r = \frac{N \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{(N \sum X^2 - (\sum X)^2)(N \sum Y^2 - (\sum Y)^2)}}$$

Dónde:

r= Coeficiente de Pearson

Para nuestra investigación diremos que :

Si el valor absoluto de r es menor a 0.95 la asociación no es significativa , expresado en formulas seria de la siguiente manera:

SI $|r| < 0.95$ la asociación no es significativa

Si el valor absoluto de r es mayor a 0.95 la asociación es significativa , expresado en formulas seria de la siguiente manera:

Si $|r| > 0.95$ la asociación es significativa

Tomando en cuenta:

$$T = t \text{ calculado}$$

$$T_{\alpha/2, \kappa} = t \text{ de tabla con } \alpha = 0.05 \text{ y } k \text{ grados de libertad}$$

4° Regla de decisión:

Para nuestra contrastación:

Sig. Bilateral < Alpha se rechaza H0

Sig. Bilateral > Alpha se acepta H0

5° Conclusión:

Rechazamos la H0, vemos el valor del Coeficiente de Correlación paramétrico (R de Pearson) es un valor positivo, en concreto este valor es de 0,979. Por lo tanto se acepta la Hipótesis Alterna que señala que: **La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se vea afectado**

Hipótesis Especifica A

Hay un perjuicio para el solicitante con legítimo interés, cuando interviene una persona ajena y sin interés (opositores)

Correlaciones

		INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)	PERJUICIO PARA EL SOLICITANTE CON LEGITIMO INTERÉS
INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)	Correlación de Pearson	1	.980**
	Sig. (bilateral)		.000
	N	40	40
PERJUICIO PARA EL SOLICITANTE CON LEGITIMO INTERÉS	Correlación de Pearson	.980**	1
	Sig. (bilateral)	.000	
	N	40	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

En esta tabla se aprecia la existencia de una correlación significativa entre las variables **Intervención de personas ajenas y sin interés (opositores) y Perjuicio para el solicitante con legítimo interés** en un 98.0% de que las correlaciones sean verdaderas y una probabilidad de error menor al 5.0%, de acuerdo a la tabla de valores de Pearson.

PROCESO DE TOMA DE DECISIÓN PARA HIPÓTESIS

1° Planteamiento de hipótesis:

H0: La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, NO hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se vea afectado

H1: La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se vea afectado

2° Niveles de significación:

Para nuestra comprobación utilizaremos un nivel de significación de 0.05 lo que nos dará un alto grado de certeza acerca de nuestra hipótesis evaluada, donde :

$\alpha = 0.05$ (con 95% de confianza)

3° Estadístico de prueba:

r de Pearson

$$r = \frac{N \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{(N \sum X^2 - (\sum X)^2)(N \sum Y^2 - (\sum Y)^2)}}$$

Dónde:

r= Coeficiente de Pearson

Para nuestra investigación diremos que :

Si el valor absoluto de r es menor a 0.95 la asociación no es significativa , expresado en formulas seria de la siguiente manera:

SI $|r| < 0.95$ la asociación no es significativa

Si el valor absoluto de r es mayor a 0.95 la asociación es significativa , expresado en formulas seria de la siguiente manera:

Si $|r| > 0.95$ la asociación es significativa

Tomando en cuenta:

$$T = t \text{ calculado}$$

$$T_{\alpha/2, \kappa} = t \text{ de tabla con } \alpha = 0.05 \text{ y } \kappa \text{ grados de libertad}$$

4° Regla de decisión:

Para nuestra contrastación:

Sig. Bilateral < Alpha se rechaza H0

Sig. Bilateral > Alpha se acepta H0

5° Conclusión:

Rechazamos la H0, vemos el valor del Coeficiente de Correlación paramétrico (R de Pearson) es un valor positivo, en concreto este valor es de 0,980. Por lo tanto se acepta la Hipótesis Alterna que señala: **Hay un perjuicio para el solicitante con legítimo interés, cuando interviene una persona ajena y sin interés (opositores)**

Hipótesis Especifica B

Al dejar abierta la posibilidad de intervención de personas ajenas y sin interés (opositores) en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, hay la posibilidad de que el crimen organizado pueda intervenir

Correlaciones

		INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)	INTERVENCION DEL CRIMEN ORGANIZADO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL
INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)	Correlación de Pearson	1	.980**
	Sig. (bilateral)		.000
	N	40	40
INTERVENCION DEL CRIMEN ORGANIZADO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL	Correlación de Pearson	.980**	1
	Sig. (bilateral)	.000	
	N	40	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

En esta tabla se aprecia la existencia de una correlación significativa entre las variables **Intervención de personas ajenas y sin interés (oposidores) y Intervención del crimen organizado en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial** en un 98.0% de que las correlaciones sean verdaderas y una probabilidad de error menor al 5.0%, de acuerdo a la tabla de valores de Pearson.

PROCESO DE TOMA DE DECISIÓN PARA HIPÓTESIS

1º Planteamiento de hipótesis:

H0: La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, NO hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se vea afectado

H1: La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se vea afectado

2º Niveles de significación:

Para nuestra comprobación utilizaremos un nivel de significación de 0.05 lo que nos dará un alto grado de certeza acerca de nuestra hipótesis evaluada, donde :

$\alpha = 0.05$ (con 95% de confianza)

3° Estadístico de prueba:

r de Pearson

$$r = \frac{N \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{(N \sum X^2 - (\sum X)^2)(N \sum Y^2 - (\sum Y)^2)}}$$

Dónde:

r= Coeficiente de Pearson

Para nuestra investigación diremos que :

Si el valor absoluto de r es menor a 0.95 la asociación no es significativa , expresado en formulas seria de la siguiente manera:

SI $|r| < 0.95$ la asociación no es significativa

Si el valor absoluto de r es mayor a 0.95 la asociación es significativa , expresado en formulas seria de la siguiente manera:

Si $|r| > 0.95$ la asociación es significativa

Tomando en cuenta:

$$T = t \text{ calculado}$$

$$T_{\alpha/2, \kappa} = t \text{ de tabla con } \alpha = 0.05 \text{ y } \kappa \text{ grados de libertad}$$

4° Regla de decisión:

Para nuestra contrastación:

Sig. Bilateral < Alpha se rechaza H0

Sig. Bilateral > Alpha se acepta H0

5° Conclusión:

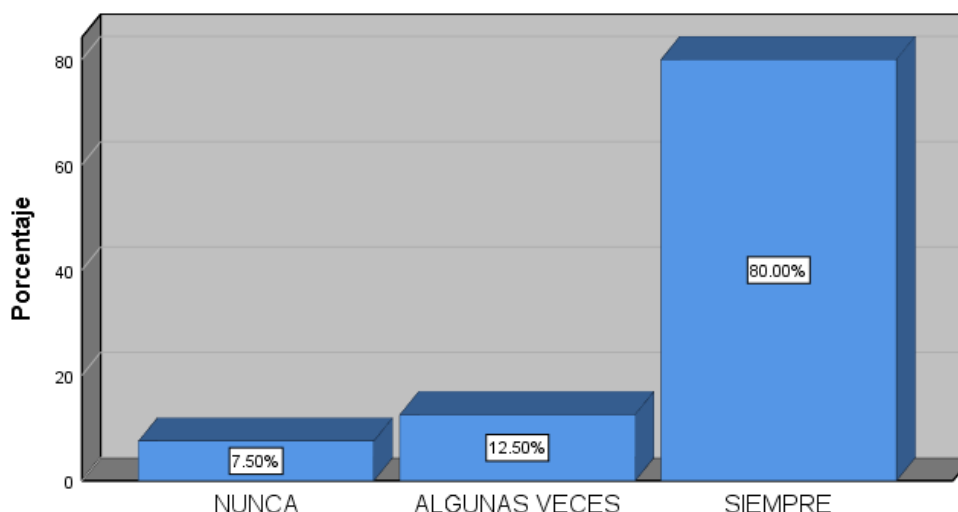
Rechazamos la H0, vemos el valor del Coeficiente de Correlación paramétrico (R de Pearson) es un valor positivo, en concreto este valor es de 0,980 Por lo tanto se acepta la Hipótesis Alterna que señala : **Al dejar abierta la posibilidad de intervención de personas ajenas y sin interés (opositores) en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, hay la posibilidad de que el crimen organizado pueda intervenir.**

4.2. Análisis e interpretación

1.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante legítimo y de buena fe, cuando se da la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores) en la Prescripción Adquisitiva de dominio notarial, mediante una oposición?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	3	7.5	7.5	7.5
	ALGUNAS VECES	5	12.5	12.5	20.0
	SIEMPRE	32	80.0	80.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

1.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante legítimo y de buena fe, cuando se da la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores) en la Prescripción Adquisitiva de dominio notarial, mediante una oposición?



1.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante legítimo y de buena fe, cuando se da la intervención de personas ajenas y sin inter...

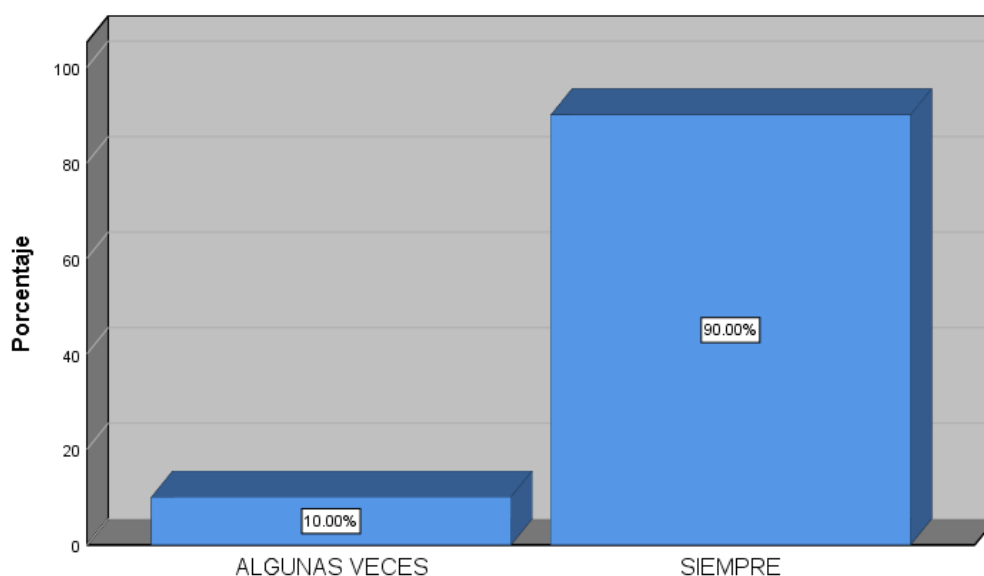
Interpretación:

En el gráfico podemos apreciar que a partir de la pregunta ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante legítimo y de buena fe, cuando se da la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores) en la Prescripción Adquisitiva de dominio notarial, mediante una oposición?, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 80.00%, Algunas veces un 12.5% y Nunca un 7.5%.

2.- ¿Sabía Ud. de la existencia de terceros, personas ajenas y sin interés (opositores), que suelen oponerse al procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar provecho de este procedimiento?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	ALGUNAS VECES	4	10.0	10.0	10.0
	SIEMPRE	36	90.0	90.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

2.- ¿Sabía Ud. de la existencia de terceros, personas ajenas y sin interés (opositores), que suelen oponerse al procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar provecho de este procedimiento?



2.- ¿Sabía Ud. de la existencia de terceros, personas ajenas y sin interés (opositores), que suelen oponerse al procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar provecho de este procedimiento?

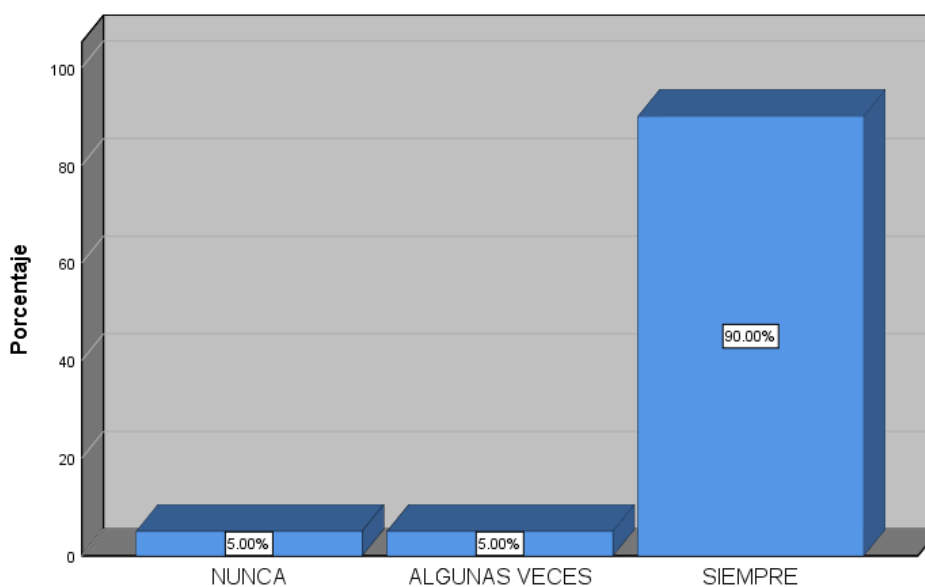
Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Sabía Ud. de la existencia de terceros, personas ajenas y sin interés (opositores), que suelen oponerse al procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar provecho de este procedimiento?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 90.00%, Algunas veces un 4.00% y Nunca un 0%.

3.- ¿Considera Ud. que un cambio en las normas pertinentes, ayudaría a que no se de más la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores) en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	2	5.0	5.0	5.0
	ALGUNAS VECES	2	5.0	5.0	10.0
	SIEMPRE	36	90.0	90.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

3.- ¿Considera Ud. que un cambio en las normas pertinentes, ayudaría a que no se de más la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores) en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial?



3.- ¿Considera Ud. que un cambio en las normas pertinentes, ayudaría a que no se de más la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores) en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial?

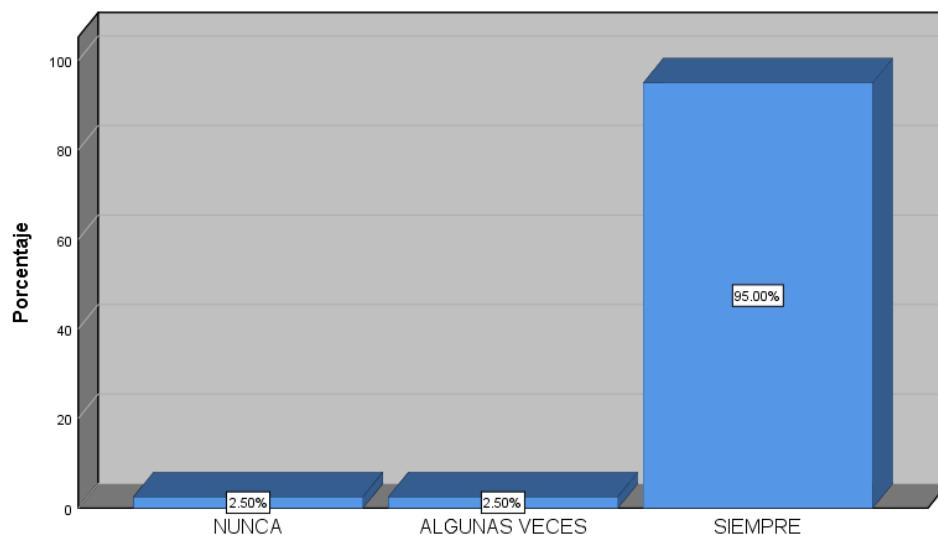
Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿ ¿Considera Ud. que un cambio en las normas pertinentes, ayudaría a que no se de más la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores) en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 90.00%, Algunas veces un 5.0% y Nunca un 5.0%.

4.- ¿Considera Ud. que la intervención de personas ajenas y sin interés (opositores), en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial, es por una deficiencia o vacío en la norma, de la cual se aprovechan?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	1	2.5	2.5	2.5
	ALGUNAS VECES	1	2.5	2.5	5.0
	SIEMPRE	38	95.0	95.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

4.- ¿Considera Ud. que la intervención de personas ajenas y sin interés (opositores), en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial, es por una deficiencia o vacío en la norma, de la cual se aprovechan?



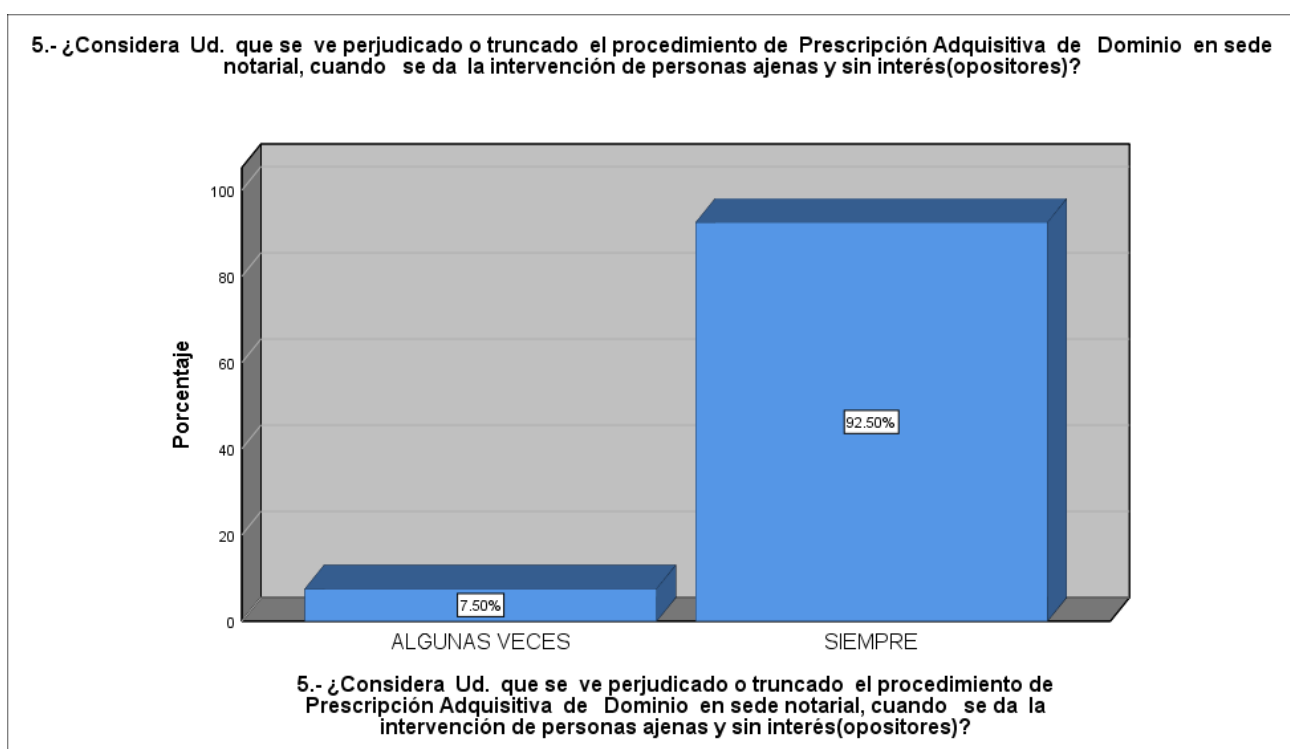
4.- ¿Considera Ud. que la intervención de personas ajenas y sin interés (opositores), en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial, es por una deficiencia o vacío en la norma, de la cual se aprovechan?

Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Considera Ud. que la intervención de personas ajenas y sin interés (opositores), en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial, es por una deficiencia o vacío en la norma, de la cual se aprovechan?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 95.00%, Algunas veces un 2.5% y Nunca un 2.5%.

5.- ¿Considera Ud. que se ve perjudicado o truncado el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, cuando se da la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores)?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	ALGUNAS VECES	3	7.5	7.5	7.5
	SIEMPRE	37	92.5	92.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	



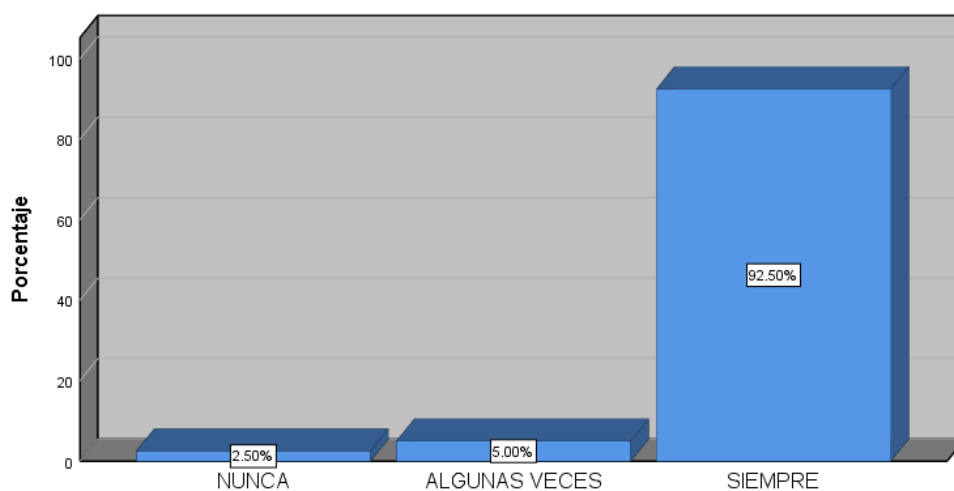
Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Considera Ud. que se ve perjudicado o truncado el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, cuando se da la intervención de personas ajenas y sin interés(opositores)?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 92.5%, Algunas veces un 7.5% y Nunca un 0%.

6.- ¿Está en desacuerdo con la normativa actual respecto a la Prescriptiva Adquisitiva de Dominio Notarial, donde cualquiera puede oponerse al procedimiento?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	1	2.5	2.5	2.5
	ALGUNAS VECES	2	5.0	5.0	7.5
	SIEMPRE	37	92.5	92.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

6.- ¿Está en desacuerdo con la normativa actual respecto a la Prescriptiva Adquisitiva de Dominio Notarial, donde cualquiera puede oponerse al procedimiento?



6.- ¿Está en desacuerdo con la normativa actual respecto a la Prescriptiva Adquisitiva de Dominio Notarial, donde cualquiera puede oponerse al procedimiento?

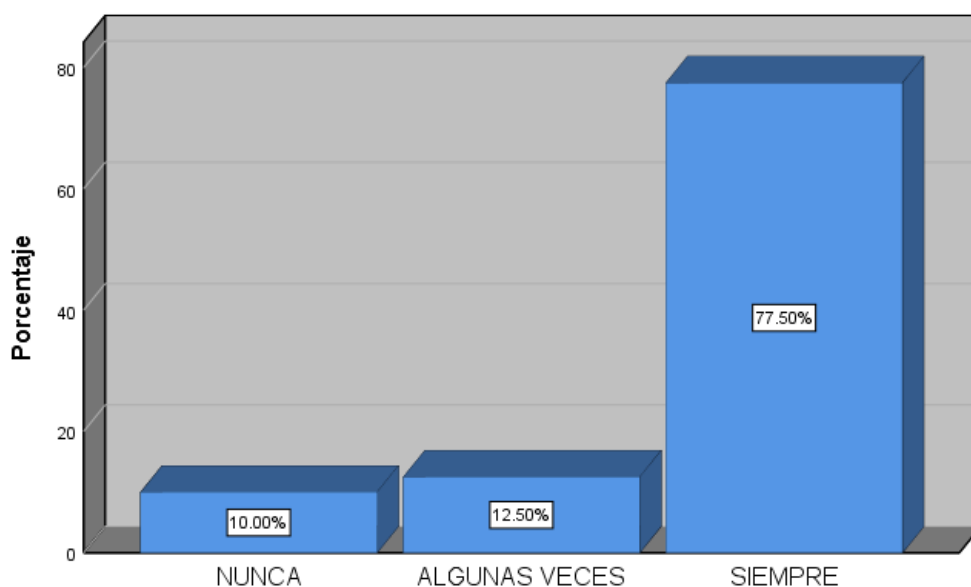
Interpretación:

En el gráfico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Está en desacuerdo con la normativa actual respecto a la Prescriptiva Adquisitiva de Dominio Notarial, donde cualquiera puede oponerse al procedimiento?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 92.5%, Algunas veces un 5.0% y Nunca un 2.5%.

7.- ¿En su ejercicio profesional o actividad en notarias, ha oído hablar de las Prescripciones Adquisitivas de Dominio Notarial truncadas por problemas de oposición?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	4	10.0	10.0	10.0
	ALGUNAS VECES	5	12.5	12.5	22.5
	SIEMPRE	31	77.5	77.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

7.- ¿En su ejercicio profesional o actividad en notarias, ha oído hablar de las Prescripciones Adquisitivas de Dominio Notarial truncadas por problemas de oposición?



7.- ¿En su ejercicio profesional o actividad en notarias, ha oído hablar de las Prescripciones Adquisitivas de Dominio Notarial truncadas por problemas de oposición?

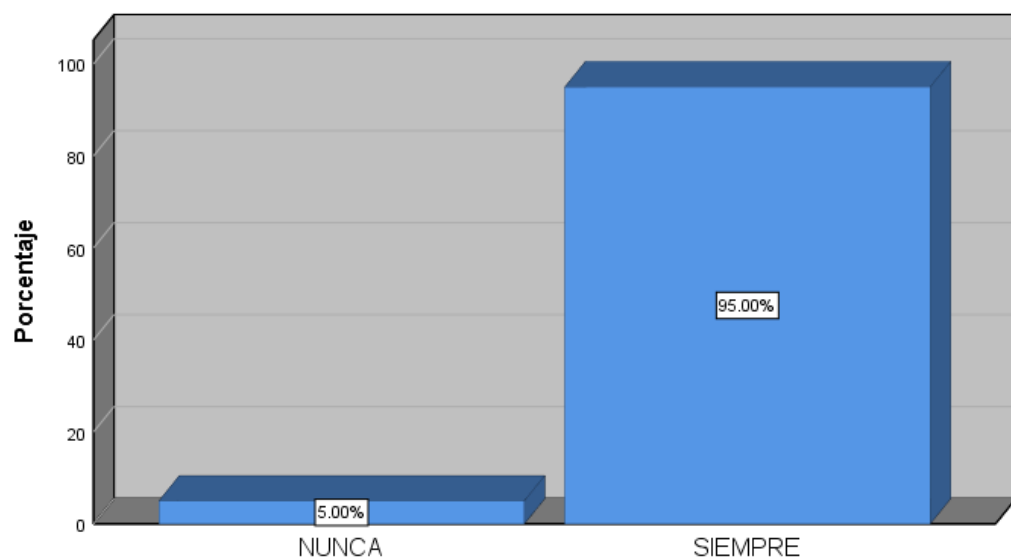
Interpretación:

En el gráfico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿En su ejercicio profesional o actividad en notarias, ha oído hablar de las Prescripciones Adquisitivas de Dominio Notarial truncadas por problemas de oposición?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 77.5%, Algunas veces un 12.5% y Nunca un 10.0%.

8.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	2	5.0	5.0	5.0
	SIEMPRE	38	95.0	95.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

8.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial?



8.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial?

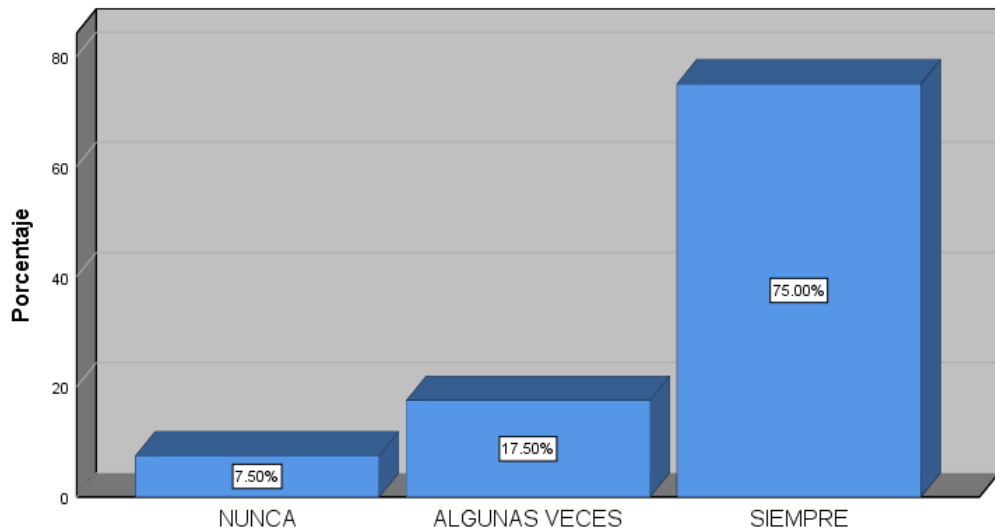
Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 95.00%, Algunas veces un 5.0% y Nunca un 0%.

9.- ¿Considera Ud. en general, que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se da la intervención de un tercero ajeno al procedimiento, en la Prescripción Adquisitiva mediante una oposición u otro recurso?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	3	7.5	7.5	7.5
	ALGUNAS VECES	7	17.5	17.5	25.0
	SIEMPRE	30	75.0	75.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

9.- ¿Considera Ud. en general, que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se da la intervención de un tercero ajeno al procedimiento, en la Prescripción Adquisitiva mediante una oposición u otro recurso?



9.- ¿Considera Ud. en general, que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se da la intervención de un tercero ajeno al procedimiento, en la Prescripción Adquisitiva mediante una oposición u otro recurso?

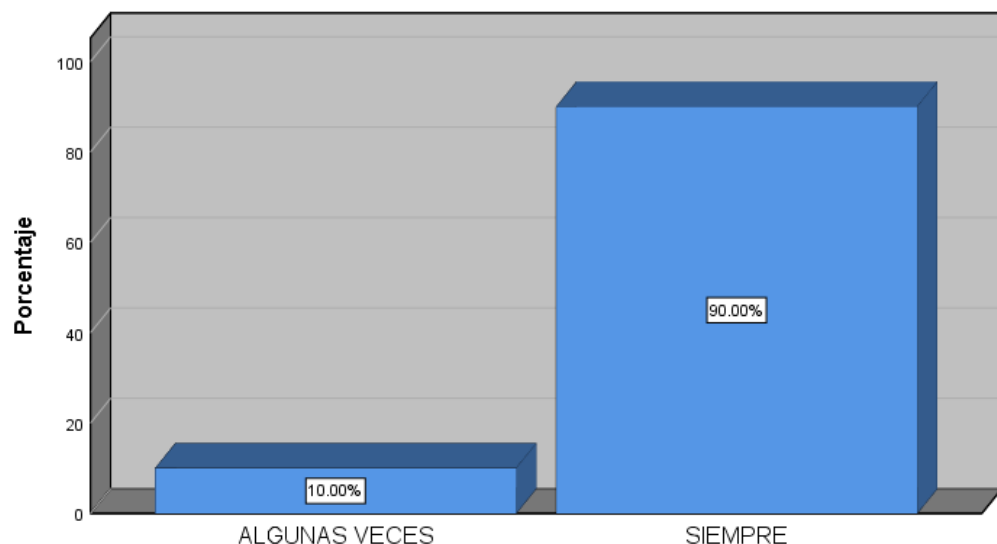
Interpretación:

En el gráfico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Considera Ud. en general, que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se da la intervención de un tercero ajeno al procedimiento, en la Prescripción Adquisitiva mediante una oposición u otro recurso?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 75.0%, Algunas veces un 17.5% y Nunca un 7.5%.

10.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial, por la intervención de personas ajenas y sin interés, mediante la oposición?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	ALGUNAS VECES	4	10.0	10.0	10.0
	SIEMPRE	36	90.0	90.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

10.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial, por la intervención de personas ajenas y sin interés, mediante la oposición?



10.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial, por la intervención de personas ajenas y sin interés, mediante la oposición?

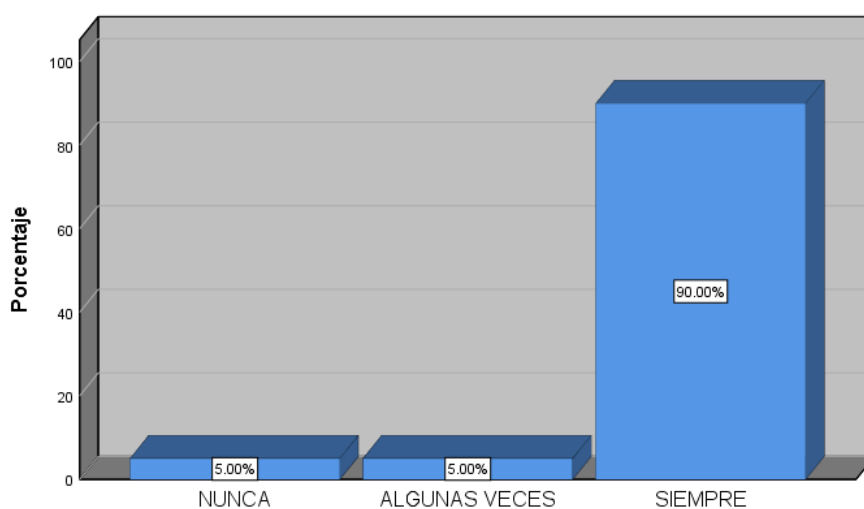
Interpretación:

En el gráfico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial, por la intervención de personas ajenas y sin interés, mediante la oposición?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 90.00%, Algunas veces un 10.0% y Nunca un 0%.

11.- ¿Considera que existe la misma problemática y por consiguiente un perjuicio para los clientes de Notarias, en otros ASUNTOS NO CONTENCIOSOS realizados en sede notarial?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	2	5.0	5.0	5.0
	ALGUNAS VECES	2	5.0	5.0	10.0
	SIEMPRE	36	90.0	90.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

11.- ¿Considera que existe la misma problemática y por consiguiente un perjuicio para los clientes de Notarias, en otros ASUNTOS NO CONTENCIOSOS realizados en sede notarial?



11.- ¿Considera que existe la misma problemática y por consiguiente un perjuicio para los clientes de Notarias, en otros ASUNTOS NO CONTENCIOSOS realizados en sede notarial?

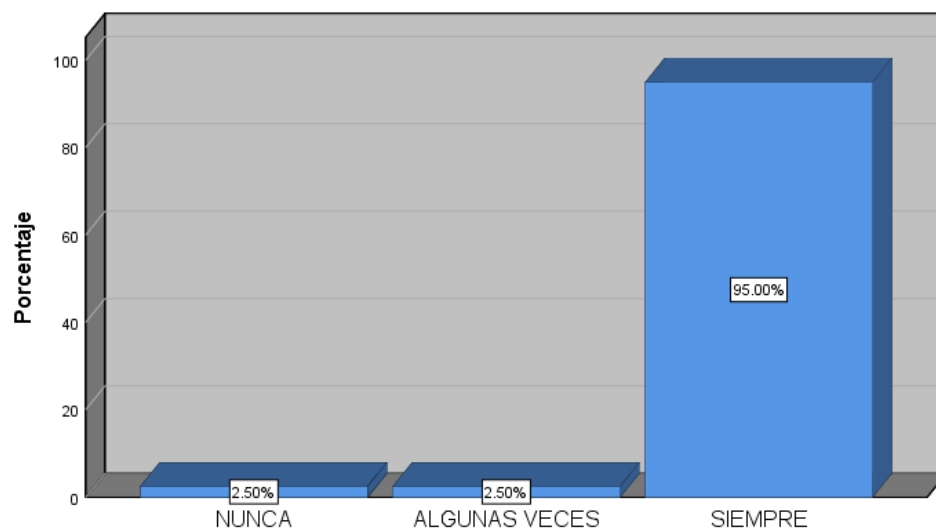
Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Considera que existe la misma problemática y por consiguiente un perjuicio para los clientes de Notarias, en otros ASUNTOS NO CONTENCIOSOS realizados en sede notarial?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 80.00%, Algunas veces un 5.0% y Nunca un 5.0%.

12.- ¿Cree Ud. que un cambió en la norma, lograría que no se den estas situaciones y por ende no se de el perjuicio para los clientes de Notarias que tienen ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	1	2.5	2.5	2.5
	ALGUNAS VECES	1	2.5	2.5	5.0
	SIEMPRE	38	95.0	95.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

12.- ¿Cree Ud. que un cambió en la norma, lograría que no se den estas situaciones y por ende no se de el perjuicio para los clientes de Notarias que tienen ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial?



12.- ¿Cree Ud. que un cambió en la norma, lograría que no se den estas situaciones y por ende no se de el perjuicio para los clientes de Notarias que tienen ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial?

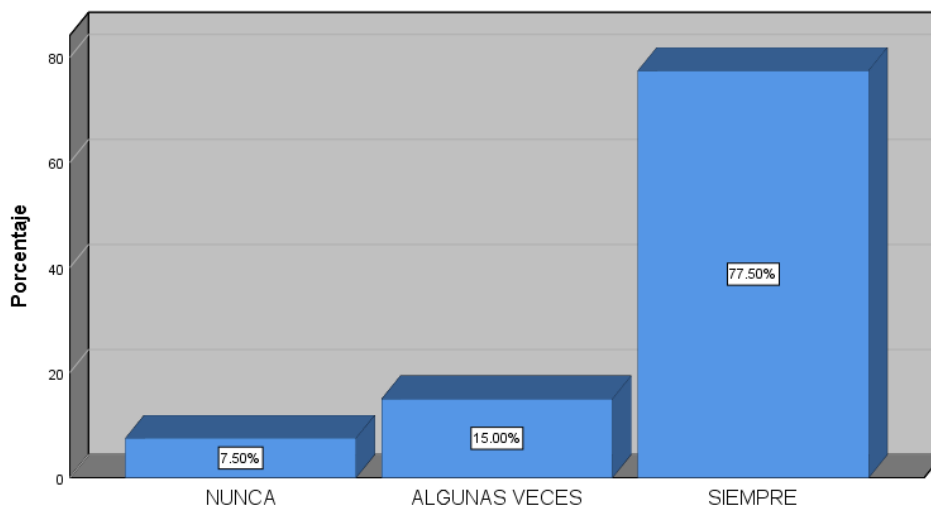
Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Cree Ud. que un cambió en la norma, lograría que no se den estas situaciones y por ende no se de el perjuicio para los clientes de Notarias que tienen ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 95.0%, Algunas veces un 2.5% y Nunca un 2.5%.

13.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el usuario en la PAD en sede notarial, cuando se da la intervención de personas que son parte de organizaciones criminales dedicadas al tráfico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	3	7.5	7.5	7.5
	ALGUNAS VECES	6	15.0	15.0	22.5
	SIEMPRE	31	77.5	77.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

13.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el usuario en la PAD en sede notarial, cuando se da la intervención de personas que son parte de organizaciones criminales dedicadas al tráfico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos?



13.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el usuario en la PAD en sede notarial, cuando se da la intervención de personas que son parte de organizaciones criminales dedicadas al tráfico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos?

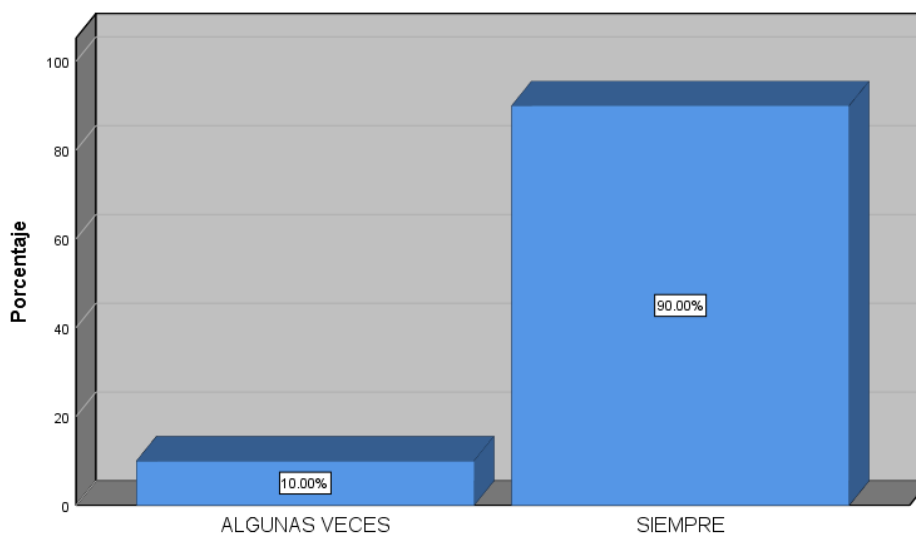
Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el usuario en la PAD en sede notarial, cuando se da la intervención de personas que son parte de organizaciones criminales dedicadas al tráfico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 77.5%, Algunas veces un 15.0% y Nunca un 7.5%.

14.- ¿Sabía Ud. de la existencia de personas que son parte de grupos organizados, como traficantes de terrenos y otros, que suelen intervenir en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar algún provecho?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	ALGUNAS VECES	4	10.0	10.0	10.0
	SIEMPRE	36	90.0	90.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

14.- ¿Sabía Ud. de la existencia de personas que son parte de grupos organizados, como traficantes de terrenos y otros, que suelen intervenir en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar algún provecho ?



14.- ¿Sabía Ud. de la existencia de personas que son parte de grupos organizados, como traficantes de terrenos y otros, que suelen intervenir en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar algún provecho ?

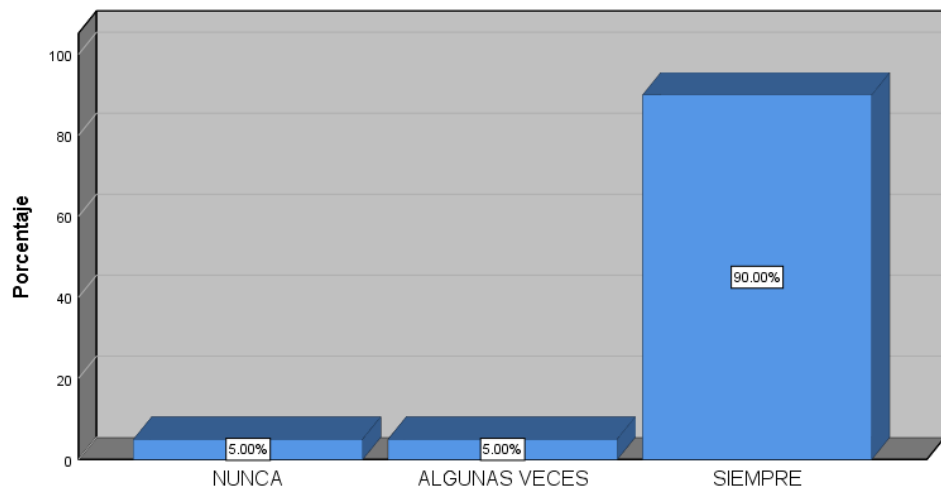
Interpretación:

En el gráfico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Sabía Ud. de la existencia de personas que son parte de grupos organizados, como traficantes de terrenos y otros, que suelen intervenir en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar algún provecho?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 80.00%, Algunas veces un 12.5% y Nunca un 7.5%.

15.- ¿Considera Ud. que las personas y usuarios se sienten amenazados e intimidados por esta posible intervención de personas al margen de la ley en los ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial que pretendan llevar?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	2	5.0	5.0	5.0
	ALGUNAS VECES	2	5.0	5.0	10.0
	SIEMPRE	36	90.0	90.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

15.- ¿Considera Ud. que las personas y usuarios se sienten amenazados e intimidados por esta posible intervención de personas al margen de la ley en los ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial que pretendan llevar?



15.- ¿Considera Ud. que las personas y usuarios se sienten amenazados e intimidados por esta posible intervención de personas al margen de la ley en los ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial que pretendan llevar?

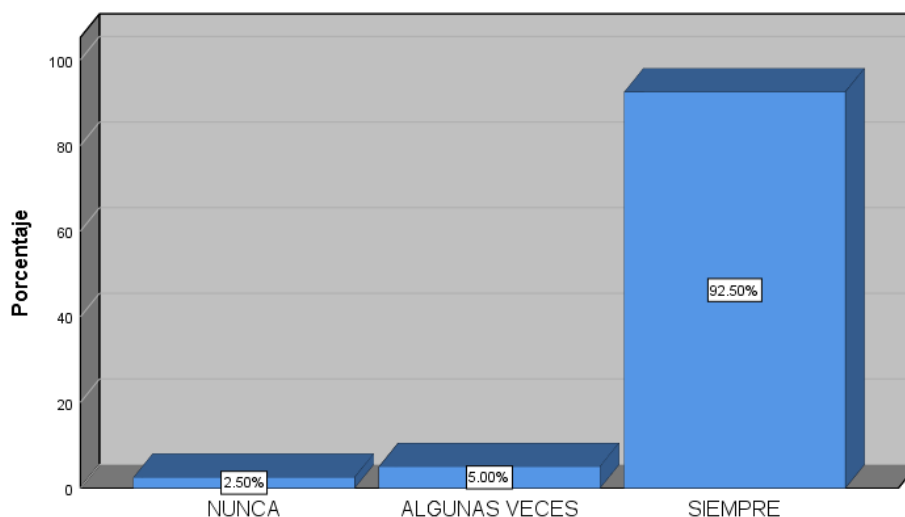
Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Considera Ud. que las personas y usuarios se sienten amenazados e intimidados por esta posible intervención de personas al margen de la ley en los ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial que pretendan llevar?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 90.00%, Algunas veces un 5.0% y Nunca un 5.0%.

16.- ¿Cree Ud. que un cambio en la norma, lograría que no se de la intervención de personas que son parte de organizaciones criminales dedicadas al tráfico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos en las PAD en sede notarial?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	1	2.5	2.5	2.5
	ALGUNAS VECES	2	5.0	5.0	7.5
	SIEMPRE	37	92.5	92.5	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

16.- ¿Cree Ud. que un cambio en la norma, lograría que no se de la intervención de personas que son partes de organizaciones criminales dedicadas al trafico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos en las PAD en sede notarial?



16.- ¿Cree Ud. que un cambio en la norma, lograría que no se de la intervención de personas que son partes de organizaciones criminales dedicadas al trafico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos en las PAD en sede notarial?

Interpretación:

En el grafico podemos apreciar que a partir de la pregunta **¿Cree Ud. que un cambio en la norma, lograría que no se de la intervención de personas que son partes de organizaciones criminales dedicadas al tráfico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos en las PAD en sede notarial?**, se obtuvieron los siguientes resultados: Siempre un 92.5%, Algunas veces un 5.0% y Nunca un 2.5%.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Una vez ya obtenidos nuestros resultados acerca del perjuicio que causa la intervención de terceros ajenos en los procedimientos notariales de Prescripción Adquisitiva de Dominio, contrastaremos estos, con lo señalado por los diversos especialistas en la materia, tomando en cuenta que este es un tema poco conocido y muy especializado, y que al respecto no se ha desarrollado mucha teoría, ni doctrina.

Entre los pocos especialistas, destacan las opiniones del Notario Juan Belfort Zarate, especial conocedor del tema de estudio, el cual en diversas ocasiones ha denunciado formalmente y de manera pública estas intervenciones dolosas e infundadas; información con la cual podemos contrastar los resultados a los que se ha llegado luego de realizadas las evaluaciones de la información recopilada en esta investigación, para ello tomaremos en cuenta lo indicado por este autor en el libro Prescripción Adquisitiva en Sede Notarial publicado en el 2018 y compilado por Samy Ibett Betalleluz Betalleluz, en un artículo llamado *“El saneamiento del derecho de propiedad en procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio* donde Zarate (2018) indica :

La oposición que autoriza el artículo 5° inc. g) de la Ley N° 27333 es para aquellas personas que sintiéndose afectados en sus derechos e intereses puedan impedir la conclusión de este procedimiento porque evidenciaría un conflicto de intereses, pero de esa oposición a la que no se exige expresión de causa se han aprovechado personas inescrupulosas que se entrometen sin tener ningún interés directo ni indirecto, condicionando a los solicitantes el retiro o desistimiento de esa oposición contra el pago de una contribución indebida(..)(p.44)

Al respecto nuestra **Hipótesis general alterna**, la cual fue aceptada con un Coeficiente de Correlación paramétrico (R de Pearson) con un valor positivo de 0,979, señala que LA OPOSICIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS LEGÍTIMO, HACE QUE EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SE VEA AFECTADO, por lo cual es respaldada por esta evidencia denunciada por el notario mencionado líneas arriba, siendo que es muy clara la intención de perjudicar al Procedimiento mismo de Prescripción Adquisitiva de Dominio, además hay que notar que este no es un hecho ocasional sino que es bastante frecuente, como se puede notar en lo expresado por el notario Zarate; **por lo tanto se acepta la Hipótesis alterna presentada.**

También respecto a la afirmación hecha por el Notario Zarate, esta concuerda con lo señalado en la **Hipótesis específica A alterna**; aceptada con un Coeficiente de Correlación paramétrico (R de Pearson) con un valor positivo de 0,980, la cual indica que HAY UN PERJUICIO PARA EL SOLICITANTE CON LEGITIMO INTERÉS, CUANDO INTERVIENE UNA PERSONA AJENA Y SIN INTERÉS (OPOSITORES), ya que se aprecia un ánimo de perjudicar al usuario con el fin de posteriormente sacar un beneficio, aprovechándose justamente de este perjuicio en el que se puede ver la persona solicitante de una Prescripción Adquisitiva de Dominio notarial; **por lo tanto se acepta esta Hipótesis alterna.**

También del mismo artículo podemos encontrar la siguiente afirmación donde Zarate (2018) indica :

(...) pero de esa oposición a la que no se exige expresión de causa se han aprovechado personas inescrupulosas que se entrometen sin tener ningún interés directo ni indirecto, condicionando a los solicitantes el retiro o desistimiento de esa oposición contra el pago de una contribución indebida...(p.44)

Dicha premisa será contrastada con la **Hipótesis específica B alterna**; la cual fue aceptada con un Coeficiente de Correlación paramétrico (R de Pearson) con un valor positivo de 0,980, e indica que AL DEJAR ABIERTA LA POSIBILIDAD DE INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES) EN EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, HAY LA POSIBILIDAD DE QUE EL CRIMEN ORGANIZADO PUEDA INTERVENIR, lo cual vemos ratificado con las denuncias presentadas por el Notario Zarate en diversas oportunidades ya que denuncié y afirmo la existencias de mafias criminales organizadas, dedicadas a aprovecharse de esta deficiencia de la norma, así mismo estos hechos, donde intervienen delincuentes, refuerzan la hipótesis específica b, planteada en la presente investigación, estos hechos también fueron narrados por la Notaria Clara Carnero en su programa radial “Por la Seguridad Jurídica” (2016).:

(...) Por ejemplo un caso fue en una creo que fue una Prescripción Adquisitiva de Dominio, porque en todos los procesos no contenciosos cualquier persona puede oponerse, y la ley no menciona en qué casos tú te puedes oponer, y había una persona que se aprovecha de ese vacío, de ese - un abogado - que se dedicaba a extorsionar a las personas así, oponiéndose a las prescripciones adquisitivas y se iba donde todos los notarios, a expresar que se oponía a esa Prescripción Adquisitiva, para que el notario no continúe, entonces la persona, los

interesados, hablaban con él y le pedían explicaciones, digo bueno, decía este hombre, yo lo retiro si es que tú me pagas esta cantidad de dinero.

Entonces está bien claro, era un extorsionador y finalmente hubo un notario que se puso en sus trece, le rechazó y continuó con la Prescripción Adquisitiva, con el procedimiento, porque este hombre no tenía nada que ver con el proceso, que es lo mismo que está diciendo la doctora Miriam Acevedo en este momento, él tiene que tener un fundamento, pero como le digo, pues son los notarios valientes como éste pueden plantar y dar cara y decir porque te voy a admitir esta solicitud si tú no tienes nada que ver en este proceso, todas estas cosas suceden. (...)

Por lo tanto de la contrastación de la hipótesis específica B alterna, con estas afirmaciones hechas tanto por el Notario Zarate y la Notario Clara Carnero en sus respectivos medios de comunicación, **se acepta esta Hipótesis alterna.**

VI. CONCLUSIONES

-Sobre el problema general planteado, se ha determinado indudablemente que existe una afectación, cuando hay una oposición indebida en los procesos no contenciosos en sede notarial y principalmente en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de dominio, siendo que es uno de los que mas “provecho” se puede sacar, ya que los inmuebles suelen tener un alto valor, y por lo tanto es mayor la cantidad la que pueden solicitar los opositores ilegítimos.

-Se aprecia además un perjuicio generalizado, no solo a los usuarios y a sus procedimientos en si mismos, sino también a todo el sistema Notarial debido a que dichos hechos generan un clima de desconfianza y desincentivan el uso de este procedimiento mediante la vía notarial, pero así mismo también genera un perjuicio al Estado, ya que los procesos pasan innecesariamente al Poder Judicial, aumentando la carga procesal generando más congestión y hacinamiento de expedientes, resultando al final lo contrario para cual se creó la norma de Procedimientos no contenciosos en sede notarial y se facultó a las Notarías a realizar dichos procedimientos, existiendo además un perjuicio al normal tráfico inmobiliario, entorpeciendo, y por consiguiente perjudicando la economía en si misma.

-Sobre el primer problema específico planteado, se concluye que mientras no exista un forma de negar la posibilidad de intervenir con la oposición sin expresión de causa y sin un debido fundamento a opositores indebidos, seguirán existiendo este tipo de prácticas debido a que siempre hay personas inescrupulosas que busquen sacar un provecho personal de una determinada norma, por lo cual la normativa actual referida a este tema debería tener un replanteo por parte de las autoridades competentes y de esta manera resolver estas estas deficiencias, lo cual también ya se ha desarrollado y demostrado en el presente trabajo de investigación.

-Sobre el segundo problema específico planteado, se aprecia que la mayoría de personas que participan en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio o que los ven estos temas en su práctica cotidiana laboral, han conocido por lo menos un caso como el que se expone en nuestro trabajo de investigación, por lo que se puede señalar que no es una práctica aislada o fuera de lo común, sino que es algo recurrente ya que hay organizaciones y grupos delincuenciales que intervienen en este procedimiento notarial debido justamente a una deficiencia de la norma.

-Sobre el tercer problema específico planteado; se ha determinado que no existen soluciones puntuales y concretas, hasta el momento señaladas tanto por los Colegios de Notarios, o por el Consejo del Notariado, siendo que el tema no se ha visto ni abordado de manera precisa como tal, de manera consensuada, ya que no son todos los Notarios los que realizan Prescripciones Adquisitivas, pero a la vez también porque suelen ser problemas de carácter específico que se presentan y se solucionan en el momento, de manera aislada, no existiendo un protocolo o lineamiento preciso para actuar cuando ocurre este tipo de situaciones, igual que pasa con diversos problemas que suelen presentarse en el día a día del ejercicio de la función notarial, por lo que urge que se emitan directivas y acuerdos de carácter común, para que se pueda solucionar esta problemática y evitar que estas situaciones se sigan dando.

-Se aprecia que los principales operadores y también afectados con esta situación existente, son los Notarios, que en la mayoría de ocasiones, se encuentran limitados a lo que indica la norma, siendo vulnerables a que terceros realicen este tipo de prácticas ya que lamentablemente, solo tienen instrumentos legales limitados para denunciar esta mala práctica, y esto una vez ya ocurrido los hechos, con lo cual este remedio no ayuda en mucho ya que ello implica que ya hubo una afectación al procedimiento, una postergación y tramitación adicional e innecesaria, que resultan perjudiciales tanto para el Notario como para su cliente; hay que tomar en cuenta que muchos Notarios se ven desmotivados a realizar el procedimiento de Prescripción Adquisitiva justamente por este tipo de situaciones que suelen presentarse, entre otras complicaciones existentes.

VII. RECOMENDACIONES

-Sobre el problema general planteado, la recomendación es que se debe tratar de evitar que haya este perjuicio cuando se realizan los procedimientos no contenciosos en sede notarial, para lo cual se debe llegar a un consenso común entre los especialistas del tema, que en este caso puntual son los Notarios, consultando también a otros expertos legales, sobre que medidas son recomendables para evitar estas situaciones, pero se debe partir por poner el problema en agenda, discutirlo, debatirlo y llegar a un acuerdo común para tomar medidas y soluciones similares y no de manera aislada, por lo cual los principales actores llamados a proponer y a implementar estas soluciones son los Notarios a través de sus Colegios y el Consejo del Notariado.

- Sobre el primer problema específico planteado, la recomendación es que se pueden proponer cambios normativos no muy radicales, como lo sugerido por el Notario Belfor Zarate del Pino, que sugiere que un procedimiento que ha sido derivado al Juez por una oposición indebida, sea evaluado por el mismo Juez y este al calificar la oposición y determinar que esta es ilegítima devuelva el expediente a la notaria, para que este(el notario) continúe con el trámite, debido justamente a lo ilícito e indebido de la oposición presentada; en todo caso existe una amplia gama de posibilidades en lo que a la normativa actual se refiere, que pueden ser reformuladas o variadas, lo cual tendrá que ser discutido, acordado y propuesto en algún momento por los distintos Colegios de Notarios y el Consejo del Notariado.

-Sobre el segundo problema específico planteado, se recomienda a los Notarios y a todo tipo de usuarios que forman parte del sistema, poner en evidencia este tipo de prácticas y difundir la problemática, así como mostrar las sanciones que pueden tener los infractores, con el fin de disuadir a los posibles opositores y con el objetivo también de advertir a los que desconocen esta problemática, con el fin de identificar a los delincuentes y organizaciones criminales, los cuales suelen ser recurrentes; también se podría emitir normativa la cual obligue a los opositores a demostrar legítimo interés al momento de intervenir en una prescripción adquisitiva de dominio notarial, con el fin de que el crimen organizado no tenga la oportunidad de participar en estos procedimientos, dichos cambios como ya se dijo correspondería como ya se dio anteriormente proponerlos a los Colegios de Notarios y al Consejo del Notariado.

- Sobre el tercer problema específico planteado, se recomienda a los notarios y a los Colegios de Notarios llegar a acuerdos y lineamientos comunes, para todos los procedimientos, y así determinar cuál debe ser su actuar en caso de que se presenten este tipo de situaciones, tales como denunciar al opositor, poner en evidencia su mala práctica, poner al descubierto a las personas que realizan este tipo de actos, difundir y publicitar negativamente a las personas que se oponen constantemente en diversas Notarias del país.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo García, M. (2004). *La Usucapión*. Colegio de registradores de la propiedad mercantiles y de bienes muebles de España. Madrid.
- Arata, M. (s/f) *La posesión pacífica en la jurisprudencia de la corte suprema sobre prescripción adquisitiva de dominio*, Obtenido de: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/doctrina_nacional/Posesion.pdf
- Arias-Schreiber Pezet, M. (1993). *Exégesis Del Código Civil De 1984. Tomo V. Derechos Reales*. Lima: Wg Editor.
- Arrean, B. (1996). *Curso de Derechos Reales, 3ra Edición*. Buenos Aires: Abeledo Perrof.
- Bautista Tomás, P. (2006). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas.
- Beda, H. (2013). *La teoría del Negocio Jurídico*. Obtenido de: <http://www.monografias.com/trabajos95/teoria-del-negocio-juridico/teoria-del-negocio-juridico3.shtml>
- Belfor Zarate del Pino, Juan. (2018). “*El saneamiento del derecho de propiedad en procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio*”. En el libro *Prescripción Adquisitiva en sede Notarial* compilado por Samy Ibett Betalleluz Betalleluz. Lima: Perú: Gaceta Notarial.
- Berastain, C. (2003). “*Requisitos de la Prescripción Adquisitiva*”. En: *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo V*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Betalleluz Betalleluz, S. (2018). *Prescripción Adquisitiva en sede Notarial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Betti, E. (2000). *Teoría general del negocio jurídico*. Granada: Editorial Comares
- Casación 1992-2003-Tacna. (El Peruano, 30/09/2004).
- Casación N° 1298-01-Ucayali. (El Peruano, 02/05/2002).
- Casación N° 1676-96-Lima. En *El Código Civil a través de la Jurisprudencia Casatoria*. Lima: Ediciones Legales
- Casación Nro.2161-2001. (El Peruano, 31/03/2003).

- Castillo M. y Sabroso R. (2008). *La teoría de los actos propios y la nulidad ¿regla o principio de derecho?* Lima, Perú. Obtenido de:
http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/128_La_Teoria_de_los_Actos_Propios.pdf
- Código Civil Peruano. (2019). Decreto Legislativo N° 295. Lima: Legales Ediciones.
- Código Procesal Civil Peruano. (2017). Decreto Legislativo N° 768 de fecha 04 de marzo de 1992. Lima: Jurista Editores.
- Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil. Lima, 27 de marzo de 2010.
- Consejo del Notariado, Minjus. (2018). *Lineamientos Para La Adecuada Tramitación De Solicitudes De Declaración De Prescripción Adquisitiva De Dominio En Sede Notarial*. Obtenido de <https://Www.Minjus.Gob.Pe/Wp-Content/Uploads/2018/12/Lineamientos.Pdf>
- Cortés, M. (1999). *La posesión. 4ª ed.* Santa Fe de Bogotá: Editorial Temis.
- Cuadros Villena, C. F. (1995). *Derechos Reales. Tomo II*. Lima: Editorial Cuzco.
- Cusi, A. (2014). *Teoría del acto jurídico. (Tesis de pregrado)*. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima, Perú.
- De Urbano, E. (2016). *La responsabilidad penal del notario*. Obtenido de:
<http://www.elnotario.es/opinion/opinion/6806-la-responsabilidad-penal-del-notario>
- Díez-Picazo, L. (1995). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Tomo III*. Madrid: Civitas.
- Falze, A.(1985). *Voci Di Teoría Generale Del Diritto, (Voz: Efficacia Giuridica)*. Milán: Giuffre Editore.
- Dávalos Fernández, R. (1992). “¿Usucapión en la vivienda?”. La Habana, Cuba: En: Revista Cubana de Derecho. Unión Nacional de Juristas de Cuba.
- Ferrer, D. (2015) *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor. (Tesis de pre grado)*. Trujillo, Perú.
- Gallegos Sotomayor, W.J. (2018) *Modificaciones a la ley del Notariado y tecnología aplicada al ejercicio de la función Notarial*. Lima, Peru:Jurista Editores.

- Gonzales, G. (2003) *Curso de Derechos Reales*. Jurista Editores. Ed XIII.
- Gonzales, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2010). *La prueba de la Prescripción Adquisitiva*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2010). *Manual de actualización civil y procesal civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2013). *Derecho Urbanístico, Vol. II*. Lima, Perú: Ediciones Legales
- Gonzales, G. (2015). *La Usucapión. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Tercera Edición*. Lima, Perú.
- Gonzales, G. (2015) *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Tercera Edición*. Lima, Perú.
- González Linares, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Palestra.
- Guerrero, G.R. (2010) *La prescripción adquisitiva de dominio en bienes inmuebles en sede notarial*, Instituto de Capacitación Jurídica, Obtenido de: <https://es.scribd.com/doc/136287773/La-Prescripcion-Adquisitiva-deDominio-de-Bienes-Inmuebles-en-Sede-Notarial>
- Hernández, A. (1980). *“La posesión”*. Madrid: Editorial Civitas S.A..
- Hernández, A. (2008). *La Posesión. Obras completas. Tomo II*. Madrid: Espasa Calpe.
- Hinostroza, A. (2011). *Procesos relacionados con la propiedad y posesión*. Lima: Jurista Editores.
- Huanca, A. G. (2010). *La Ineficacia del Acto Jurídico en el Código Civil*. Arequipa, Perú: Editorial Adrus.
- Kiper, C. (2008). *Derechos reales y prueba. En: De Reina Tartière. Gabriel (Coordinador). Derechos Reales. Principios. Elementos y Tendencias*. Buenos Aires: Heliasta.
- Ledesma Narváez, M. (2009). *Comentarios al Código procesal Civil. Tomo II*. Lima: Gaceta Jurídica.
- León Tinti, P. (2005) *El Proceso De Usucapión. 3ª Ed.* Córdoba: Alveroni Ediciones.
- Levitan, J. (1979). *Prescripción Adquisitiva de Dominio. Segunda edición, reimpresión*. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo De palma.

- Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones. Ley N° 27333 (El Peruano, 30/07/2000).
- Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Ley N° 27157 (El Peruano, 20/07/1999).
- Lhomann L. T. (1994). *El Negocio Jurídico*. Lima: Grijley.
- Macedo, C. (2008) *La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión ¿opera en forma automática, por el simple transcurso del tiempo, o necesita declaración Judicial?*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Machado, A. (2011). *Derecho Notarial – Responsabilidad notarial civil y administrativa*, recuperada de: <https://www.blogger.com/profile/13931291777506199975>
- Machado, A. (2011). *Responsabilidad Notarial Penal*, Obtenido el 10/08/17 y disponible en: <http://inforlegal.blogspot.pe/2011/12/derecho-notarial-responsabilidad-penal.html>
- Maldonado Calderon, J. S. (2017). “*Influencia De La Usucapión En La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial Y La Implementación De Las Leyes 27157- 27333 En La Formalización De Los Predios Urbanos Del Cono Norte De Lima 2014 – 2016*” Tesis para optar el grado de maestro en Derecho Notarial y Registral en la Universidad Inca Garcilaso De La Vega, Lima, Peru.
- Mazeaud, H., Mazeaud, L. y Mazeaud, J. (1960). *Lecciones de Derecho Civil. Parte segunda. Vol. IV*. Buenos Aires: EJEA.
- Mosquera, N. (2013). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial en el Derecho Peruano*. Ica, Perú: Publicado en la Revista Derecho y Cambio Social. ISSN: 2224-4131.
- Núñez, G. (2017). *La responsabilidad civil del notario*. Revista *El Notario del Siglo XXI* N° 28, Obtenido el 06/09/17 y disponible en: <http://www.elnotario.es/indexphp/hemeroteca/revista-28/1384-laresponsabilidad-civil-del-notario-0-3733512194579013>.

- Pasco A. (2010) *El Negocio Jurídico y su ámbito de aplicación: ¿Es posible aplicar el artículo 219 CC para sancionar la nulidad de un Acto Notarial? Diálogo con la Jurisprudencia N° 131*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Planiol, M. y Ripert J. (2002) *Tratado Práctico De Derecho Civil Francés: Las Obligaciones, 1a. Parte, Tomo VI*. México: Tribunal Superior De Justicia Del Distrito Federal-Instituto De Investigaciones Jurídicas UNAM.
- Polanco, Y. V. (2017) *Responsabilidad de los notarios*, República Dominicana, Recuperada de: <https://es.scribd.com/document/366999313/Tarea-6-de-Notarial>.
- Posner, R. (2007). *Problemas en la transferencia del derecho de propiedad. En: El Análisis Económico del Derecho*. México DF: Fondo de cultura económica.
- Puig Brutau, J. (1978). *Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III, Volumen I*. Barcelona. : Bosch Casa Editorial S.A.
- Quirós, G. M. (2008) *Discrepancia o Discusión en torno al tema del Título en la Usucapión, (Tesis en pre grado)*. Costa Rica.
- Radio Latina. (Productor). (2016). Entrevista a la Dra Miryam Acevedo Mendoza - Radio Latina 990 Am 05-03-16 [Archivo De Video]. Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=Ulcuzjqyw4>
- Ramírez, E. M. (2016) *Prescripción Adquisitiva De Dominio: Los conceptos del Justo Título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional, 1ra. Edición*, ISBN 978-612-4073-40-3, RODHAS SAC.
- Reglamento de la ley n° 27157 aprobado vía Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda (El Peruano, 8/11/2006).
- Reinoso, X. (2007), *La prescripción en el campo civil, Tesis presentada en la Universidad del Azuay, para optar el Título de Doctor en Jurisprudencia y Abogado de los Tribunales de Justicia de la Republica*, Ecuador.
- Rodriguez Ossorio, R. (1971). "La Prescripción en el Código Civil De Puerto Rico". Río Piedras, Puerto Rico: En Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico.

- Segarra Mero, G. A. (2016). “*Análisis de los tiempos que se necesitan para poder alegar la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio*” Proyecto de investigación presentado como requisito previo a la obtención del título de abogado de los Tribunales y Juzgados de la República Del Ecuador.
- Sentencia Casatoria N° 2092-99-Lambayeque, Publicada en El Peruano el 13/11/2000
- Sentencia del Segundo Pleno Casatorio, Casación 2229-2008-Lambayeque. Publicada en El Peruano el 22 de agosto de 2008.
- Taboada, L (2000). *Teoría General del Acto Jurídico y el Concepto del Negocio Jurídico dentro del Código Civil Peruano*. T. II. Lima.
- Taboada, L (2002). *Acto Jurídico. Negocio Jurídico y Contrato. Ira. Edición*. Lima, Perú: Grijley.
- Taboada, L. (2006). *Causales de Nulidad de Acto jurídico. Themis 11*. Lima, Perú.
- Taboada, L. (2013) *Elementos de la Responsabilidad Civil*. Editorial GRIJLEY Tercera edición.
- Tambini Avila, M. (2014). *Manual de derecho notarial*, Lima, Perú: Pacifico editores.
- Valencia Z., A. (1976). *Derecho Civil. Tomo II*. Bogotá, quinta edición. Editorial Temis.
- Vásquez Ríos, A. (2007). *Los Derechos Reales*. Lima: Editorial Rodhas.
- Vicuña, L.A. (2012) *Prescripción adquisitiva de dominio y garantía hipotecaria inscrita sobre el predio ¿qué debería prevalecer? un análisis para una futura regulación, Derecho y Cambio social*. Lima, Perú: ISSN: 2224-4131
- Vidal del Rio, V. (2003). *Teoría General del Acto jurídico*. Editorial jurídica de Chile. ISBN 956-10-1488-2.
- Vidal, F. (1990). *Orden público y nulidad virtual del acto jurídico, en: Tratado de Derecho Civil. Tomo I: Título Preliminar*. Lima.
- Vidal, F. (2005). *El Acto Jurídico. 6ta. Edición revisada*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Von Ihering, R. (2004) *La teoría de la posesión*. Madrid: Editorial Reus.

Larico Sancho, Y. S. (2017). *Delimitación de la pretensión y las causales para Postular la Nulidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio y El Tratamiento De La Responsabilidad Notarial*. Tesis para optar el título profesional de abogado.

Zinny, M.A. (2000). *El Acto Notarial (Dación de fe)*. Buenos Aires, Argentina: Editorial De palma.

IX. ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
TITULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
<p>“LA OPOSICION EN LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL Y SU PROBLEMATICA”</p>	<p>PROBLEMA GENERAL ¿De qué manera afecta la oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva en sede notarial, en un procedimiento que no les compete?</p> <p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <p>1.- ¿Es incorrecta la normativa actual, en lo que respecta a la oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial?</p> <p>2.- ¿Es posible que el crimen organizado, y las personas sin interés, tenga más posibilidades de cometer un delito en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial al dejar abierta la posibilidad de oposición a cualquier persona?</p> <p>3.- ¿De qué manera, se puede evitar el perjuicio que genera un opositor sin legítimo interés, cuando interviene en una Prescripción Adquisitiva Notarial que no le compete?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Establecer soluciones alternativas para que no se siga dando la intervención de personas ajenas y sin interés legítimo en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Pudiendo ser la emisión de lineamientos comunes para todas las notarias, o la determinación de recomendaciones que sirvan para sentar las bases para la elaboración de una propuesta legislativa.</p> <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <p>1.-Analizar las dificultades y problemáticas, que afrontan los notarios y usuarios en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, debido a la intervención de terceros ajenos, para a partir de este análisis proponer soluciones.</p> <p>2.-Conocer cómo actúan las personas inescrupulosas sin interés real y del crimen organizado, en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, cuando intervienen mediante una oposición en el procedimiento.</p> <p>3.-Identificar los vacíos y deficiencias de las normas relativas a la oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Notarial, para a partir de su identificación proponer un cambio u solución.</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL La oposición de personas ajenas y sin interés legítimo, hace que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se vea afectado</p> <p>HIPÓTESIS ESPECIFICAS</p> <p>A) Hay un perjuicio para el solicitante con legítimo interés, cuando interviene una persona ajena y sin interés (opositores)</p> <p>B) Al dejar abierta la posibilidad de intervención de personas ajenas y sin interés (opositores) en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, hay la posibilidad de que el crimen organizado pueda intervenir</p>	<p><u>Variable independiente</u></p> <p>INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORE)</p> <hr/> <p><u>Variables dependientes</u></p> <p>-PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO -PERJUICIO PARA EL SOLICITANTE -INTERVENCION DEL CRIMEN ORGANIZADO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL</p>	<p>ENFOQUE: Mixto</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: Aplicada</p> <p>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN: No experimental, transversal del tipo correlacional-causal.</p> <p>MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN Método Sistemático</p> <p>INSTRUMENTOS: -Cuestionarios -Estadísticas -Análisis documental</p> <p>POBLACION: 50 sujetos, que son Jueces, Especialistas y Secretarios de los Juzgados Civiles, Notarios, trabajadores de Notarias, Abogados y usuarios de Notarias.</p> <p>MUESTREO: n= 40</p> <p>VALIDACION: Juicio de expertos</p> <p>CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS: Alpha de Cronbach</p>

Cuestionario

TEMA: La Oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial

Estimado participante:

Lea por favor el siguiente cuestionario y marque con una (X) lo que corresponda en el espacio que se presenta continuación para cada pregunta :

Alternativa	SIEMPRE	ALGUNAS VECES	NUNCA
Valoración	3	2	1

INTERVENCIÓN DE PERSONAS AJENAS Y SIN INTERÉS (OPOSITORES)

1.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante legítimo y de buena fe, cuando se da la intervención de personas ajenas y sin interés (opositores) en la Prescripción Adquisitiva de dominio notarial, mediante una oposición?

Siempre	Algunas veces	Nunca

2.- ¿Sabía Ud. de la existencia de terceros, personas ajenas y sin interés (opositores), que suelen oponerse al procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar provecho de este procedimiento?

Siempre	Algunas veces	Nunca

3.- ¿Considera Ud. que un cambio en las normas pertinentes, ayudaría a que no se de más la intervención de personas ajenas y sin interés (opositores) en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial?

Siempre	Algunas veces	Nunca

4.- ¿Considera Ud. que la intervención de personas ajenas y sin interés (opositores), en las Prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial, es por una deficiencia o vacío en la norma, de la cual se aprovechan?

Siempre	Algunas veces	Nunca

PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)

5.- ¿Considera Ud. que se ve perjudicado o truncado el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial, cuando se da la intervención de personas ajenas y sin interés (opositores)?

Siempre	Algunas veces	Nunca

6.- ¿Está en desacuerdo con la normativa actual respecto a la Prescriptiva Adquisitiva de Dominio Notarial, donde cualquiera puede oponerse al procedimiento?

Siempre	Algunas veces	Nunca

7.- ¿En su ejercicio profesional o actividad en notarias, ha oído hablar de las Prescripciones Adquisitivas de Dominio Notarial truncadas por problemas de oposición?

Siempre	Algunas veces	Nunca

8.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial?

Siempre	Algunas veces	Nunca

PERJUICIO PARA EL SOLICITANTE

9.- ¿Considera Ud. en general, que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se da la intervención de un tercero ajeno al procedimiento, en la Prescripción Adquisitiva mediante una oposición u otro recurso?

Siempre	Algunas veces	Nunca

10.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se cambia la vía de la Prescripción Adquisitiva, de una notarial por una judicial, por la intervención de personas ajenas y sin interés, mediante la oposición?

Siempre	Algunas veces	Nunca

11.- ¿Considera que existe la misma problemática y por consiguiente un perjuicio para los clientes de Notarias, en otros ASUNTOS NO CONTENCIOSOS realizados en sede notarial?

Siempre	Algunas veces	Nunca

12.- ¿Cree Ud. que un cambio en la norma, lograría que no se den estas situaciones y por ende no se de el perjuicio para los clientes de Notarias que tienen ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial?

Siempre	Algunas veces	Nunca

INTERVENCION DEL CRIMEN ORGANIZADO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL

13.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el usuario en la PAD en sede notarial, cuando se da la intervención de personas que son parte de organizaciones criminales dedicadas al tráfico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos?

Siempre	Algunas veces	Nunca

14.- ¿Sabía Ud. de la existencia de personas que son parte de grupos organizados, como traficantes de terrenos y otros, que suelen intervenir en el procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio, buscando sacar algún provecho ?

Siempre	Algunas veces	Nunca

15.- ¿Considera Ud. que las personas y usuarios se sienten amenazados e intimidados por esta posible intervención de personas al margen de la ley en los ASUNTOS NO CONTENCIOSOS en sede Notarial que pretendan llevar?

Siempre	Algunas veces	Nunca

16.- ¿Cree Ud. que un cambio en la norma, lograría que no se de la intervención de personas que son partes de organizaciones criminales dedicadas al trafico ilícito de inmuebles, estafa y otros delitos en las PAD en sede notarial?

Siempre	Algunas veces	Nunca

Validación y confiabilidad de Instrumentos

Confiabilidad de Instrumentos

VISTA DE VARIABLES

	Nombre	Tipo	Anchura	De...	Etiqueta	Valores	Perdidos	Columnas	Alineación
1	Pregunta01	Númérico	8	2	1.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante legítimo y de...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
2	Pregunta02	Númérico	8	2	2.- ¿Sabía Ud. de la existencia de terceros, personas ajenas y sin interés...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
3	Pregunta03	Númérico	8	2	3.- ¿Considera Ud. que un cambio en las normas pertinentes, ayudaría a...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
4	Pregunta04	Númérico	8	2	4.- ¿Considera Ud. que la intervención de personas ajenas y sin interés...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
5	Pregunta05	Númérico	8	2	5.- ¿Considera Ud. que se ve perjudicado o truncado el procedimiento...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
6	Pregunta06	Númérico	8	2	6.- ¿Está en desacuerdo con la normativa actual respecto a la Prescripti...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
7	Pregunta07	Númérico	8	2	7.- ¿En su ejercicio profesional o actividad en notarias, ha oído hablar de...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
8	Pregunta08	Númérico	8	2	8.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se c...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
9	Pregunta09	Númérico	8	2	9.- ¿Considera Ud. en general, que hay un perjuicio para el solicitante, c...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
10	Pregunta10	Númérico	8	2	10.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el solicitante, cuando se...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
11	Pregunta11	Númérico	8	2	11.- ¿Considera que existe la misma problemática y por consiguiente u...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
12	Pregunta12	Númérico	8	2	12.- ¿Cree Ud. que un cambio en la norma, lograría que no se den estas...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
13	Pregunta13	Númérico	8	2	13.- ¿Considera Ud. que hay un perjuicio para el usuario en la PAD e...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
14	Pregunta14	Númérico	8	2	14.- ¿Sabía Ud. de la existencia de personas que son parte de grupos...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
15	Pregunta15	Númérico	8	2	15.- ¿Considera Ud. que las personas y usuarios se sienten amenazado...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha
16	Pregunta16	Númérico	8	2	16.- ¿Cree Ud. que un cambio en la norma, lograría que no se de la inte...	{1.00, Deficiente}...	Ninguno	8	Derecha

VISTA DE DATOS

	Pregunta01	Pregunta02	Pregunta03	Pregunta04	Pregunta05	Pregunta06	Pregunta07	Pregunta08	Pregunta09	Pregunta10	Pregunta11	Pregunta12	Pregunta13	Pregunta14	Pregunta15	Pregunta16
1	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
4	4.00	5.00	5.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
5	5.00	5.00	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
7	4.00	5.00	5.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00
8	5.00	5.00	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
9	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
10	5.00	5.00	5.00	5.00	4.00	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00	4.00	5.00	5.00	4.00	4.00
11	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
12	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
13	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
14	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
15	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

Escala: Preguntas prescripción

Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	15	100.0
	Excluido ^a	0	.0
	Total	15	100.0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.857	16

Coefficiente de correlación intraclase

	Correlación intraclase ^b	95% de intervalo de confianza		Prueba F con valor verdadero 0			Sig
		Límite inferior	Límite superior	Valor	gl1	gl2	
Medidas únicas	.273 ^a	.141	.510	7.003	14	210	.000
Medidas promedio	.857 ^c	.725	.943	7.003	14	210	.000

Modelo de dos factores de efectos mixtos donde los efectos de personas son aleatorios y los efectos de medidas son fijos.

- El estimador es el mismo, esté presente o no el efecto de interacción.
- Coefficientes de correlaciones entre clases del tipo C que utilizan una definición de coherencia. La varianza de medida intermedia se excluye de la varianza del denominador.
- Esta estimación se calcula suponiendo que el efecto de interacción está ausente, porque de lo contrario no se puede estimar.

