



Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

**Afectación de la usucapión predial en sede notarial como efecto de la
oposición de mala fe (Huacho, 2022)**

Tesis

Para optar el Título Profesional de Abogado

Autoras

Hanna Giselle Lopez Martinez

Heidy Nayeli Jimenez Ferrer

Asesor

Dr. Bartolomé Eduardo Milán Matta

Huacho – Perú

2024



Reconocimiento - No Comercial – Sin Derivadas - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Reconocimiento: Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se realizaron cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera que el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con fines comerciales. **Sin Derivadas:** Si remezcla, transforma o construye sobre el material, no puede distribuir el material modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

LICENCIADA

(Resolución de Consejo Directivo N° 012-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020)

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

DATOS DEL AUTOR (ES):		
APELLIDOS Y NOMBRES	DNI	FECHA DE SUSTENTACIÓN
Jimenez Ferrer Heidy Nayeli	76645633	14/06/2024
Lopez Martinez Hanna Giselle	72079809	14/06/2024
DATOS DEL ASESOR:		
APELLIDOS Y NOMBRES	DNI	CÓDIGO ORCID
Dr. Bartolomé Eduardo Milán Matta	10536234	0000-0002-2256-8516
DATOS DE LOS MIEMBROS DE JURADOS – PREGRADO/POSGRADO-MAESTRÍA-DOCTORADO:		
APELLIDOS Y NOMBRES	DNI	CODIGO ORCID
Dr. Rivera Jimenez Silvio Miguel	15724463	0000-0002-7293-4182
Mtro. Sanjinez Salazar Jovian Valentin	00360109	0000-0001-5963-1278
Dra. Silva Castro Elsa	09907053	0000-0003-1616-8898

Afectación de la usucapión predial en sede notarial como efecto de la oposición de mala fe (Huacho, 2022)

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%	18%	2%	9%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
3	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	repositorio.uap.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.upci.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	documents.mx Fuente de Internet	1%
8	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	<1%
9	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	

DEDICATORIA

Este trabajo de lo dedico a mis seres más queridos y especiales, quienes confiaron en mi durante cada parte del proceso, estuvieron allí para mí, y que por sobre todas las cosas siempre supieron animarme a levantarme y seguir luchando por este gran objetivo que es ser un buen profesional.

López Martinez, Hanna Giselle

Este proyecto que nos tomó mucho tiempo y esfuerzo realizar a nosotras, está dirigido a nuestros familiares, amigos, colegas, instructores y docentes, quienes durante mucho tiempo nos apoyaron con el desarrollo de este proyecto, cuyo fin no es el lucro propio, sino un bien social.

Jimenez Ferrer, Heidi Nayeli

AGRADECIMIENTO

Agradeciendo principalmente a nuestro asesor, el Dr. Eduardo Milán Matta, por todo el acompañamiento en el proceso académico de realización de este proyecto, por su tiempo brindado en las recomendaciones, y el desarrollo de la problemática específica en nuestro proyecto. También a mi compañera Jiménez Ferrer, Heydi Nayeli por compartir conmigo esta experiencia de realizar un trabajo en dupla, con quien tuve largas noches de desvelo e investigación. Y claro, al apoyo financiero que nos otorgó la confianza de muchos compañeros y conocidos, para nuestros pasajes e insumos, para aquellas noches de desvelo e ilusión jurídica.

López Martínez, Hanna Giselle

Agradeciendo a nuestra Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión por la calidad de docentes brindados a lo largo de nuestra carrera, quienes con sus conocimientos, nos orientaron e incentivaron a solucionar una problemática social que afecta a muchos compatriotas huachanos de escasos recursos, como lo es el de usucapión. Al Dr. Eduardo Milán Matta, por el apoyo incondicional y su predisposición a cada una de nuestras peticiones de explicativas en el área de su especialidad. Y cada una de esas personas que contribuyó con un granito de arena en el proceso de investigación de este trabajo, mil gracias.

Jimenez Ferrer, Heidi Nayeli

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO.....	vi
ÍNDICE GENERAL.....	vii
ÍNDICE DE TABLAS	x
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
RESUMEN.....	xii
ABSTRAC.....	xiii
INTRODUCCIÓN.....	xiv
CAPÍTULO I.....	16
Planteamiento del problema.....	16
1.1. Realidad problemática	16
1.2. Formulación del problema.....	21
1.2.1 Problema general.....	21
1.2.2 Problemas específicos.....	22
1.3. Objetivos de la investigación.....	22
1.3.1 Objetivo General.....	22
1.3.2 Objetivos específicos.....	22
1.4. Justificación de la investigación	23
1.4.1 Justificación teórica.....	23
1.4.2 Justificación práctica	23

1.4.3	Justificación metodológica	24
1.5.	Delimitaciones del estudio.....	24
1.5.1.-	Delimitación espacial	24
1.5.2.-	Delimitación temporal.....	24
1.6.	Viabilidad del estudio	24
2.5	Hipótesis de la investigación	61
2.5.1	Hipótesis general.	61
2.5.2	Hipótesis específicas.....	61
2.6.-	Operacionalización de variables.....	62
CAPÍTULO III:	63
Metodología.....	63
3.1	Diseño de la investigación	63
3.1.1	Tipo de investigación.....	63
3.1.2	Nivel de la investigación.	63
3.1.3	Enfoque de la investigación.....	63
3.1.4	Diseño de la investigación.....	63
3.2	Población y muestra	64
3.2.1	Población.....	64
3.2.2	Muestra.....	64
3.3	Técnicas de recolección de datos.....	65
3.3.1	Técnicas a emplear.....	65
3.3.2	Descripción de los instrumentos.	65
3.4	Técnicas para el procesamiento de información	65

CAPÍTULO IV:	67
Resultados	67
4.1 Resultados descriptivos	67
4.2 Contrastación de hipótesis	87
CAPÍTULO V:	89
DISCUSIONES	89
5.1 Discusión de resultados estadísticos	89
CAPÍTULO VI:	92
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	92
6.1 Conclusiones	92
6.3 Recomendaciones	93
CAPÍTULO VII:	94
REFERENCIAS	94
ANEXO	100
Cuestionario	100

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 4:</i> -----	67
Tabla 5-----	68
Tabla 6-----	69
<i>Tabla 7:</i> -----	70
<i>Tabla 8:</i> -----	71
<i>Tabla 9:</i> -----	72
Tabla 10-----	73
Tabla 11-----	74
Tabla 12-----	75
Tabla 13-----	76
Tabla 14-----	77
Tabla 15-----	78
<i>Tabla 16:</i> -----	79
Tabla 17-----	80
Tabla 18-----	81
Tabla 19-----	82
Tabla 20-----	83
<i>Tabla 21:</i> -----	84
Tabla 22-----	85
<i>Tabla 23:</i> -----	86

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	67
Figura 2	68
Figura 3	69
Figura 4	70
Figura 5	71
Figura 6	72
Figura 7	73
Figura 8	74
Figura 9	75
Figura 10	76
Figura 11	77
Figura 12	78
Figura 13	79
Figura 14	80
Figura 15	81
Figura 16	82
Figura 17	83
Figura 18	84
Figura 19	85
Figura 20	86

RESUMEN

Objetivo general: Determinar cómo la usucapión de dominio predial tramitada en sede notarial se ve afectada por la oposición de mala fe en la localidad de Huacho en el año 2022;

Metodología: Es una investigación básica, pues no solo llega a desarrollarse a nivel dogmático, sino que también se procede a analizar la realidad, en base a ello se propone alternativas de solución; y también es cuantitativa porque se desarrolla de manera secuencial, así como también los resultados obedecen a un criterio estadístico, de nivel explicativo porque se analiza las causas y sus respectivas soluciones, y es un trabajo no experimental porque no se realiza ninguna manipulación de variables; se contó con una muestra de 81 profesionales.

Resultados: La tabla 22 y figura 19 muestran que un 78% dijeron de acuerdo total, un 14% de acuerdo y un 8% en desacuerdo, sobre sí el opositor no ha tenido legitimidad para ello y se prueba a nivel judicial que el usucapiente debe convertirse en propietario, los gastos realizados a nivel notarial deben de ser indemnizados por el opositor de mala fe; **Conclusiones:** Si se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o de terceras personas sin tener la legitimidad correspondiente, se llegaría a afectar dicho trámite y el derecho a la propiedad del usucapiente.

Palabras clave: Usucapión notarial, posesión diligente, oposición maliciosa, legitimidad para obrar.

ABSTRACT

General objective: Determine how the usucaption of property ownership processed in a notarial office is affected by the bad faith opposition in the town of Huacho in the year 2022; **Methodology:** It is a basic investigation, since it not only develops at a dogmatic level, but also proceeds to analyze reality, based on this, alternative solutions are proposed; and it is also quantitative because it is developed sequentially, as well as the results obey a statistical criterion, at an explanatory level because the causes and their respective solutions are analyzed, and it is a non-experimental work because no manipulation of variables is carried out; There was a sample of 81 professionals; **Results:** Table 22 and figure 19 show that 78% said they totally agreed, 14% agreed and 8% disagreed, regarding whether the opponent has not had legitimacy to do so and it is proven at the judicial level that the usucapient must become owner, the expenses incurred at the notarial level must be compensated by the opponent in bad faith; **Conclusions:** If the usucaption of property ownership is processed in a notarial office and oppositions in bad faith are expressed by State institutions such as the National Superintendence of State Assets or third parties without having the corresponding legitimacy, said process and the right to property of the usucapient.

Keywords: Notarial usucaption, diligent possession, malicious opposition, legitimacy to act.

INTRODUCCIÓN

El legislador patrio a seguido acogiendo la forma originaria de adquirir la propiedad vía usucapión o prescripción adquisitiva de dominio. Esta forma de adquirir la propiedad se manifiesta a través de la posesión constante de un bien del que no se es titular.

El paso del tiempo permite que un poseedor diligente, cumpliendo con los requisitos señalados en la normatividad peruana - artículo 950° del Código Civil -, pueda adquirir la propiedad que ha sido descuidada por su propietario. El solo paso del tiempo lo convierte en propietario del bien, el trámite notarial o la demanda judicial solamente son documentos que acreditan la conversión del propietario porque tienen naturaleza declarativa y no constitutiva.

El trámite de prescripción se venía realizando vía judicial y administrativa, pero en los últimos años se ha incorporado la posibilidad de que se tramite a través de la notaría: empero, esta posibilidad es un tanto dificultosa, en tanto que la normatividad correspondiente -Ley 27333-, posibilita a cualquiera persona a oponerse al trámite de prescripción.

Dicha situación se presenta ampliamente en la realidad y ello ocasiona una inseguridad en el trámite notarial de la prescripción, por lo que es necesario investigar sobre dicha temática, por ello, esta investigación se ha titulado: **AFECCIÓN DE LA USUCAPIÓN PREDIAL EN SEDE NOTARIAL COMO EFECTO DE LA OPOSICIÓN DE MALA FE** (HUACHO, 2022), que se estructura como sigue:

En el primer capítulo se ha desarrollado la realidad problemática donde se detalló lo que se viene suscitando con la tramitación de la prescripción en sede notarial y su oposición, se formulan las preguntas y los demás elementos que complementan este capítulo.

En el segundo capítulo se detalló lo referente al marco teórico, donde se detalla ampliamente la dogmática que desarrolla la prescripción adquisitiva en sede notarial, se formulan las hipótesis y operacionalizan variables.

En el tercer capítulo se desarrolla el aspecto metodológico de la investigación, empezando por el tipo, su enfoque, nivel y otros aspectos, asimismo, se determina la población, muestra y el procesamiento.

En el cuarto capítulo se desarrolla lo referente a los resultados que se han conseguido en este trabajo, también se contrasta la hipótesis.

En el capítulo quinto se desarrolla lo relacionado a las discusiones, donde se comparan resultados obtenidos y lo referente a los antecedentes.

En el capítulo sexto se presenta las respectivas conclusiones y las recomendaciones.

En el capítulo séptimo se ha determinado las referencias que se han utilizado en esta investigación.

CAPÍTULO I.

Planteamiento del problema

1.1. Realidad problemática

Tal como es de conocimiento general; la propiedad es el derecho real por excelencia que se caracteriza por ser exclusivo y absoluto, siendo este último adjetivo, el predominante en cuanto a su descripción, es debido a esta característica que el propietario de un bien adquiere las facultades de posesión, uso, disfrute, reivindicación y disposición; sin embargo, pese a que este posee todas las facultades antes mencionadas, no posee un derecho ilimitado sobre dicho bien, dando pie así, a que sin la posesión directa de dicho bien durante cierto periodo y en ciertas circunstancias, pueda “perder” dicho derecho real; es decir, la propiedad del mismo.

Si bien la forma de adquisición de un bien más conocida, resulta ser aquella mediante la cual se transfiere la propiedad debido a un acuerdo previo entre el propietario del bien y un nuevo adquirente; esto mediante compraventa, donación, etc.; también existe la forma denominada “originaria” en la que el poseedor de un bien inmueble adquiere la propiedad de este al cumplir los requisitos que exigen los Códigos Civiles de cada Nación, siendo para el caso peruano, lo determinado en el artículo 950° del Código adjetivo.

Ahora bien, una vez cumplido lo establecido en el artículo mencionado en el párrafo precedente, el poseedor puede recurrir a la notaria de su localidad para el correspondiente trámite; empero, sucede que, de forma recurrente, cuando se realiza la inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), esta, tal como es su deber, corre traslado al Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), siendo este último el ente que más dificultades impone ante a la inscripción de dominio del predio en cuestión, fomentando con ello, no solo perjuicios patrimoniales, sino también extrapatrimoniales al poseedor que

cuenta con todos los requisitos establecidos por la normativa vigente. Es por ello que la presente tesis se centrará en la explicación de esta problemática y la propuesta de la solución más idónea.

La adquisición de bienes inmuebles a través de la figura de la usucapión, sirve a los poseedores pacíficos como el medio adecuado para hacerse del bien que vienen administrando cuidadosamente por años; siendo ello regulado por nuestro Código Civil vigente; sin embargo, pese a que el Estado peruano le ha concedido facultades a las Notarías Públicas para tramitar la adquisición de dicho derecho a los poseedores, y así disminuir la carga procesal que ello implicaría a los juzgados civiles; conjuntamente ha proporcionado la figura de la “oposición” de inscripción de bienes por usucapión, no siendo necesario siquiera una buena y cierta fundamentación para dicha acción, figura para la cual el notario en cuestión no se haya facultado para pronunciarse al respecto, sino que, por el contrario, exige al notario la finalización del trámite de la adquisición del bien, debiendo entonces dilucidarse la controversia en la vía judicial.

Es así como la figura de la “oposición” se ha convertido en el principal factor que dificulta el correcto trámite para la adquisición de un bien inmueble mediante la usucapión, o prescripción adquisitiva.

De tal manera, lo dispuesto en el literal g) de la Ley N°27333, impide al notario la calificación de la oposición presentada, pese a que es esta la persona inmediata que conoce sobre los hechos que se dilucidan en el trámite respecto a la usucapión; sin embargo, lo dispuesto en el literal precitado establece que el notario se encuentra impedido de pronunciamiento alguno, mas debe proceder con la inmediata finalización del trámite de la prescripción adquisitiva de dominio; todo ello sin verificar previamente si existe siquiera legitimidad del oponente para poder accionar al respecto, pues, como ya se ha mencionado, basta con la sola oposición, para que el tiempo y dinero invertido por la persona que venía

tramitando la usucapión, sean desechados sin fundamentación fáctica y jurídica válidamente reconocida; menoscabando de esta manera el ámbito patrimonial y extrapatrimonial del individuo.

Siendo ello así; resulta evidente el perjuicio que ello conlleva; en principio, existe una afectación en el aspecto patrimonial del individuo que venía tramitando la usucapión de dominio, pues, para poder proceder a realizar dicho trámite, se requiere de cierta inversión, ello para poder cubrir los gastos de las tasas requeridas, copias, planos, pago de honorarios a ingenieros, abogados, notario, entre otros muchos intervinientes; siendo que, precisamente las personas que optan por adquirir un bien mediante la figura de la usucapión, lo hacen debido al hecho de que no cuentan con los recursos económicos que supone adquirir una vivienda por medio de un contrato de compraventa.

De tal manera, no pocas veces, las personas que recurren a esta figura jurídica, realizan préstamos a terceros a fin de poder solventar todos los gastos que exige el trámite para la adquisición prescriptiva, considerando ello como una inversión a largo plazo; siendo que, con la presentación de la oposición por un tercero que obra de mala fe, dicha inversión se pierde totalmente, ya que ni siquiera esta última figura supone la paralización momentánea del trámite de la usucapión, sino que retrotrae todo el procedimiento hasta el inicio, pues finiquita lo actuado en sede notarial, hasta que sea evaluada dicha oposición por un juez competente.

En tal sentido, como se puede advertir, el perjuicio económico que causa la oposición de terceros de mala fe es indiscutible, pues, a menos de que se accione legalmente para solicitar la indemnización por los daños y perjuicios que ocasionó dicha oposición, las consecuencias económicas que esta figura trae consigo, actúa con impunidad, toda vez que, el accionante de la usucapión, al no contar con los recursos económicos para pagar los honorarios de un abogado, se encuentra desprotegido frente a terceros malintencionados que actúen por una ausente

restricción al respecto; es decir, que, al no haber una sanción considerable sobre aquellos que resulten accionar en una oposición de mala fe; las personas pueden seguir perjudicando a otras simplemente porque no existe una restricción legal alguna.

Así también, se tiene que con la figura de la oposición de terceros de mala fe o la negativa por parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE); aquel individuo que se encontraba tramitando la usucapión sobre un bien inmueble, e incluso, ya habiéndola inscrito en los Registros Públicos; al verse impedido de adquirir el derecho real de la propiedad debido a estos obstáculos carentes de fundamentación válida; se ven afectados no solo en el plano económico debido a los gastos realizados y que no le serán reembolsados, sino que además, se ven menoscabados en el aspecto moral, pues, al visualizar la frustración de su plan a corto plazo que se pudo consagrar debido al cumplimiento de una posesión pacífica durante cinco a diez años como mínimo (dependiendo la zona donde se encuentre el predio), tienen como reflejo inmediato una enorme tristeza acompañada de otros síntomas propios de la impotencia de ver impedido una meta que, tal como muchos consideran, es realmente un sueño.

En este sentido, al ser su propósito la adquisición de un predio, y no haberse concretado el mismo, no resulta difícil elucubrar el impacto en el mundo interno, no solo de la persona que ostentaba la adquisición del bien inmueble, sino también, de toda la familia en conjunta que mantenía sus esperanzas en, lo que para muchos es el anhelo más grande en toda sociedad, tener “la casa propia”; más aún cuando dicha meta además de verse frustrada, se tienen que enfrentar con el hecho de haber invertido dinero y tiempo que no se le serán reembolsados de manera alguna, y mucho menos indemnizados.

En tal sentido; tal como se puede advertir, estos factores desplegados por terceros que obran con mala fe, así como el propio Estado a través del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE); fomentan y causan menoscabos patrimoniales y extrapatrimoniales impidiendo que

familias puedan hacerse de un hogar para la crianza y formación de las futuras generaciones, pese a que, como lo menciona la Constitución, es la persona y la familia, el fin primordial del Estado peruano.

Dado que la figura de la oposición se presenta con más frecuencia de lo esperado por los reguladores de la norma; deviene en urgente una nueva revisión de la misma, de tal manera que esta nueva evaluación permita conceder más facultades al notario, quien es la persona que se encarga de conocer a ciencia cierta los hechos que rodean todo lo concerniente al predio o bien inmueble sobre el que se pretende la adquisición por prescripción de dominio, o, en contrario sensu, su permanencia en la propiedad del que se opone; es decir, que se le faculte a los notarios para poder discutir sobre las controversias que se generen respecto al bien inmueble que se pretende adquirir por usucapión; desarrollando de tal manera todas las peticiones en una sola vía, y siendo el propio notario el responsable de actuar con diligencia y transparencia al momento de determinar la pertenencia de dicho bien al que peticionó la usucapión, o, cuando se presente el caso, al tercero que se opuso a la confirmación de la misma.

Asimismo, a fin de resguardar los intereses de aquellas personas que vienen tramitando conforme a ley, la figura de la usucapión para poder hacerse de una vivienda en la cual vivir armoniosamente con la familia que compone; se necesita limitar el alcance de la oposición; es decir, que, para el planteamiento de la misma, la persona se encuentre legitimada para ello, y conjuntamente, sea responsable de los daños y perjuicios que su oposición pueda ocasionar una vez dilucidada la controversia.

De tal manera con dicha delimitación, se podrá crear un ambiente más idóneo donde las personas actúen conforme a derecho y no únicamente impulsados por egoísmos internos que menoscaban la tranquilidad y la economía de los poseedores que llevan viviendo más de cinco o diez años en predios que no cuentan con un propietario reconocido.

Esta limitación resulta un factor determinante para poder salvaguardar los intereses de los individuos que cuentan con todos los requisitos establecidos por el Código Civil para poder adquirir un determinado bien a través de la figura de la usucapión.

Así pues; resulta indispensable una nueva valoración de los límites y facultades de los notarios, ello a fin de mejorar el sistema de registros prediales, y consecuentemente, la solidez de la justicia peruana, pues, tal como se ha descrito, los efectos perjudiciales de la figura de la oposición interpuesta por terceros de mala fe, terminan conllevando una impunidad indignamente al no tener un límite o sanción al respecto; los únicos menoscabados con dicha presentación resultan ser aquellos individuos que contaban con todos los requisitos exigidos por ley para poder usucapir un predio en el cual desarrollarse conforme a sus ideales y metas personales en armonía con los valores sociales de la comunidad donde se encuentra.

Por tal motivo, se requiere de una reforma particular que permita consolidar el sistema registral, tanto a nivel notarial como en los propios registros públicos, pues, tal como ya se ha mencionado; no pocas veces, resulta ser el propio Estado peruano quien a través del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) perpetúa una burocracia nociva que alarga e imposibilita la confirmación de un derecho real vital para el desarrollo de la sociedad, tal como lo es el derecho a la propiedad determinado en el numeral 16 del artículo 2 de nuestra Constitución Política del Perú.

1.2. Formulación del problema

1.2.1 Problema general.

PG: ¿Cómo la usucapión de dominio predial tramitada en sede notarial se ve afectada por la oposición de mala fe en Huacho en el año 2022?

1.2.2 Problemas específicos.

PE1: ¿Cuáles son los factores que obstaculizan la formalización de la usucapión y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad?

PE2: ¿De qué forma la limitación que tiene el notario respecto al pronunciamiento de la oposición sobre el trámite de la usucapión perjudica al que pretende usucapir un predio?

PE3: ¿Cuáles son los efectos sociales de la oposición de mala fe presentada contra la tramitación de la usucapión de dominio predial en sede notarial?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo General.

OG: Determinar cómo la usucapión de dominio predial tramitada en sede notarial se ve afectada por la oposición de mala fe en Huacho en el año 2022.

1.3.2 Objetivos específicos

OE1: Identificar cuáles son los factores que obstaculizan la formalización de la usucapión y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad.

OE2: Explicar de qué forma la limitación que tiene el notario respecto al pronunciamiento de la oposición sobre el trámite de la usucapión perjudica al que pretende usucapir un predio.

OE3: Identificar cuáles son los efectos sociales de la oposición de mala fe presentada contra la tramitación de la usucapión de dominio predial en sede notarial.

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1 Justificación teórica.

La creación del presente trabajo de investigación ha sido posible debido al cúmulo de documentación bibliográfica que el investigador ha logrado agenciarse, tanto de manera física como electrónica; siendo ello indispensable para consolidar la información sistematizada que se brinda mediante la presente investigación.

Asimismo; resulte pertinente precisar que, el acervo documental utilizado para la estructuración de la presente investigación, se encuentra formado a partir de una diligente discriminación de información que se halla directamente relacionada con las variables que forman parte de la materia de estudio.

Estando a ello; el lector podrá advertir que la información precisada a lo largo de la redacción del presente estudio cuenta con respaldo objetivo que brinda la aceptación doctrinal de los autores citados; por lo cual, la objetividad que se precisa se encuentra perfectamente acreditada.

1.4.2 Justificación práctica

De igual manera, el fin práctico al cual se encuentra orientada la presente investigación se enfoca en los efectos positivos que conllevaría la revisión y consecuente modificación del literal g) de la Ley N°27333, Ley complementaria a la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones; a fin de brindar mayor protección a los derechos reales de las personas que pretenden usucapir de buena fe un determinado predio; siendo para ello necesario que el legislador limite la admisibilidad de la figura de la oposición; siendo que, para poder accionar al respecto, se deba contar con legitimidad y argumentos coherentes que respalden jurídica y fácticamente la oposición formulada, pudiendo detectar preliminarmente el ánimo que impulsa al tercero para presentar la oposición en cuestión.

1.4.3 Justificación metodológica

La presente investigación ha sido concebida luego de un riguroso proceso de selección de temas pertenecientes al derecho civil; cuya información ha sido sistematizada siguiendo los lineamientos establecidos por las instancias correspondientes en la determinación de la estructura metodológica de los trabajos de investigación.

En tal sentido; la configuración del trabajo de investigación que se presenta, cumple con los parámetros erigidos por las autoridades competentes; siguiendo internamente lo establecido por el método científico adecuado a una investigación teórica de tinte jurídico; que trata el tema de la usucapión y los efectos de la oposición de terceros que actúan de mala fe.

1.5. Delimitaciones del estudio

1.5.1.- Delimitación espacial

De acuerdo

a lo que se puede advertir de la lectura de la presente tesis, el espacio geográfico determinado para la toma de muestra utilizada en el respectivo acápite; la delimitación espacial se encuentra comprendida por la ciudad de Huacho, por lo que, la investigación es de carácter local

1.5.2.- Delimitación temporal

Asimismo, en relación a lo señalado en el párrafo precedente; la delimitación temporal se encuentra comprendida por el periodo transcurrido en el año 2022.

1.6. Viabilidad del estudio

Dado que, para la estructuración de la presente investigación se ha recurrido exclusivamente al capital monetario del tesista; la orientación que se ha utilizado carece de influencias externas que puedan tergiversar la objetividad de la exposición de información sistematizada y plasmada a lo largo del trabajo de investigación.

En este sentido, existe fiabilidad respecto al nivel de neutralidad con la que se ha expuesto la información contenida en la presente investigación. De tal manera, se provee al lector una información con rigurosidad científica planteada de una manera sencilla para la libre comprensión de las personas que puedan hacerse de la presente tesis

CAPITULO II

Marco teórico

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Investigaciones internacionales

Tinoco (2015), en su investigación titulada: La prescripción adquisitiva de dominio, ante la actual Constitución de la República, y su validez jurídica en declararla en bienes de uso público, tesis de origen ecuatoriano el cual se encarga de analizar los elementos fundamentales de la prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia de esta institución jurídica en los bienes de uso público, asimismo, el investigador infiere en agregar un artículo al código sustantivo de su país, haciéndose una distinción entre bienes de uso privado y público.

Aunado a ello, se desarrolla un conglomerado de aspectos acerca de la prescripción, señalándose que su objeto implica consolidar una situación de hecho de relevancia o contenido jurídico, adquirida por el decurso del tiempo, otorgándole certeza jurídica a un bien, y llamándolo también seguridad jurídica respecto de este en tráfico de bienes.

En lo concerniente al tiempo necesario para la consolidación de la prescripción adquisitiva de dominio en Ecuador, esta requiere de un mínimo de tiempo para que pueda hacerse efectiva, distinguiéndose a la prescripción ordinaria y extraordinaria, ambas reguladas por el código sustantivo de dicho país, los cuales son el artículo 2408 y 2411 del Código Civil Ecuatoriano, y que en lo que nos atañe, dicha prescripción requiere de 3 años para bienes muebles y 5 años para bienes inmuebles (Tratándose de

prescripción ordinaria), mientras que son quince años para bienes muebles e inmuebles (Tratándose de prescripción extraordinaria), diferenciándose en gran medida con la normativa sustantiva peruana, no obstante, se establecen ciertas similitudes, al menos en cuanto a su naturaleza, pues la ordinaria requiere de justo título y buena fe, mientras que la extraordinaria prescinde de ello, cabe aclarar que estas características son connaturales a dicha institución jurídica.

A modo de conclusión el autor señala que después de un análisis insondable acerca de los bienes de uso público, desde el ámbito del derecho supranacional o comparado, estos están inmersos en un régimen jurídico especial, toda vez que están orientados al uso, goce y disfrute del interés público o de una pluralidad de administrados. (Tinoco, 2015)

Rojas (2014), en su tesis denominada: La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional, de origen chileno, al respecto, aquí se coligen varias conclusiones, las cuales afirman que a través del artículo 19 numeral 24 de la carta magna de Chile, se establece una modalidad o forma de perder la propiedad, a través de la expropiación, sin menoscabar su derecho de indemnización, disponiéndose la única forma constitucional en la que se puede privar de la propiedad a un ciudadano Chileno, no obstante, coexiste desde un ámbito civil en su forma sustantiva los artículo 2498 y 2499 referidos a la materia.

Aunado a ello, la investigadora hace énfasis en que el derecho de dominio, se califica como un derecho perpetuo, esto es, desde un punto de vista físico, por lo que pierde tal calidad si se destruye, además de ello, sugiere que es necesaria una reforma constitucional, a efectos de darle un rango diferente a la prescripción adquisitiva y así acercase a la figura de expropiación.

Carrasco (2019) en su investigación titulada: La prescripción adquisitiva de dominio como escudo de los precaristas, en lo concerniente a ello, se señala que se ha estado utilizando de forma indebida los preceptos jurídicos del Usucapión, es así que se ha venido interrumpiéndose ciertos procesos judiciales en las que estaba inmerso precarios quienes ostentaba legitimidad pasiva para obrar.

Asimismo, el tesista infiere en que el objetivo de dicha investigación es el análisis de las nuevas tendencias aplicativas, no solo en el proceso de desahucio en precario, sino también aquellos cambios fundamentales establecidos en la Ley 1/2000, de fecha 7 de enero, en consonancia con lo que establece la norma sustantiva civil española.

En síntesis, dicha problemática amerita una forma de protección arbitraria a aquellos precaristas, otorgándoles el beneficio de interrupción en los procesos de desahucio, los cuales han sido invocados por los propietarios del inmueble, situación que no guarda concordancia con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y que genera efectos negativos pecuniarios en los dueños de dichos bienes inmuebles, los cuales se ven afectados de forma directa, vulnerándose la celeridad en sede judicial y paralizando dicho procedimiento.

En las conclusiones esgrimidas por el autor, una de las más relevantes fue la Segunda en la que nos mencionan lo concerniente al análisis argumental, sosteniéndose que, tras verificar los fundamentos de las partes, tanto a nivel sustantivo como adjetivo, en el caso en concreto, el objeto o propósito es el de prolongar el estadio del goce y disfrute de la posesión del inmueble, el cual, no es pasible de propiedad por parte de la demandada, toda vez que dicho instrumento de posesión carece de validez, por efectos del tiempo.

En otras palabras, lo que se busca es dilatar la posesión precaria, es un acto de mala fe que busca la suspensión o paralización ante una acción judicial tendiente a recuperar la propiedad, esto ha generado, ciertamente consecuencias a nivel procesal en España.

Pasto (2020) en su tesis titulada: Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar, se trata de una tesis origen ecuatoriana, en la cual se establece como objetivo determinar si es factible la prescripción adquisitiva extraordinaria respecto de bienes de naturaleza patrimonial familiar, es así que, el autor llega a la conclusión que sí es factible demandar la prescripción sobre estos bienes constituidos en patrimonio familiar, siempre y cuando se disipe el elemento fundamental del “fin social”, de esta manera se podría adquirir el bien materia de Litis.

2.1.2. Investigaciones nacionales

Pérez (2019), en su tesis titulada Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial, hace énfasis a la problemática que se traduce en el abuso del derecho ejercido por ciertas personas que invocan de forma arbitraria el artículo 5 literal g) de la Ley 27333, truncando el trámite en vía notarial de la prescripción adquisitiva de dominio, y menoscabando el derecho de propiedad, pues su formalización se paraliza, y que además, esto consecuentemente genera un acrecentamiento en la carga judicial, ya que obliga a la parte solicitante del procedimiento notarial a recurrir al órgano judicial, a razón de que este pueda adquirir su derecho de propiedad, siguiendo un proceso tedioso y duradero.

En la investigación aludida se concluye que, la coetánea normatividad concerniente a la oposición en supuestos no contenciosos a nivel notarial en donde se

reconoce una propiedad por usucapión ostenta incidencias negativas en la dación de oposiciones, las cuales están desprovistas de legitimidad para obrar, y de argumentos sólidos, así como también la carencia en muchos casos de medios probatorios que amparen dicha oposición, esto, ocasiona que se finiquite el trámite de la prescripción adquisitiva, toda vez que, en las notarías, no se tiene competencia para pronunciarse sobre el fondo de dicho instrumento jurídico procesal dilatorio. (Pérez, 2019)

Comentando lo precedido, entendemos que, nos encontramos ante una situación de inseguridad jurídica, cuando acudimos al trámite notarial, toda vez que, la regulación normativa es insuficiente para soslayar la interrupción arbitraria sufrida ante una oposición, trasgrediendo la celeridad y el objetivo o razón de ser de dicha normativa.

Moreno & Valverde (2013), en su investigación titulada: Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria inscrita, esgrime una realidad problemática en la existe dudas acerca de la preservación o conservación de la hipoteca inscrita con respecto al nuevo propietario del inmueble adquirido por prescripción adquisitiva, siendo así, se establecen dos posiciones, una establecida por el Tribunal Registral, el cual invoca el artículo 952 del Código Civil, mencionando que solo se cancela la inscripción del título formal, más no la inscripción hipotecaria del acreedor, mientras que, la segunda posición nos muestra un panorama que difiere del primero, mencionando que en vía administrativa, de conformidad con el Decreto Supremo N°05-2005-JUS, Reglamento de la Ley N°28391 artículo 77°.6 regula la posibilidad de poder cancelar la hipoteca respecto del bien cuya prescripción es solicitada, en este sentido la suerte de la cancelación de la inscripción de la hipoteca va a estar supeditado a la vía en la que se tramite.

Asimismo, en dicho trabajo investigativo se concluye que, en nuestra normativa a nivel judicial, uno de los efectos de adquirir una propiedad por usucapión es el de la cancelación de la inscripción de antaño del propietario anterior, y que las cargas y gravámenes concernientes a la hipoteca no se ven afectadas, debido a que estas ostentan causales propias establecidas en la normativa sustantiva civil, mientras que en sede administrativa se inclina a existir posibilidades de afectarse la inscripción hipotecaria. (Moreno & Valverde, 2013)

Es menester mencionar que, a nivel jurisprudencial ya se ha resuelto dicha situación jurídica, es así que, a través de la sentencia de la Corte Suprema expedida por la Sala Civil Transitoria, expediente N°1164-2016 Lima, de fecha 10 de mayo del 2017, en su fundamento cuarto señalan que: A efectos de dar una solución a la controversia planteada, se debe establecer que, el legitimado activo consiguió su derecho de propiedad por intermedio de un proceso judicial de usucapión, de conformidad con la sentencia dispuesta en la resolución N°33, de fecha 30 de enero de 2015, además de ostentar la calidad de cosa juzgada, no obstante, existe una garantía inmobiliaria de hipoteca respecto del inmueble en disputa, cuya inscripción es previa, en otras palabras el 18 de diciembre del año 2012, el cual está al auxilio o amparo de los codemandados. Es por ello que, las instancias inferiores optaron por declarar improcedente la demanda, pudiendo acreditarse la inscripción precedente de la hipoteca, la cual es previa o anterior a la declaración de prescripción de quien ostenta legitimidad activa para obrar.

En resumen, se trata de un proceso de Tercería de propiedad, en la que los magistrados de la corte suprema, infieren en que no puede oponerse la inscripción hipotecaria que ya se encuentra constituida sobre el bien inmueble, toda vez que esta es anterior a la declaración de la prescripción del accionante, es por ello que se declara

infundado el recurso extraordinario de casación, preservándose así la hipoteca en el bien *in Litis*.

Lozano & Córdova (2017), en su tesis titulada: Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial, se instaura la siguiente problemática: en síntesis, se hace énfasis en las consecuencias de haber implementado competencia notarial a un asunto meramente de naturaleza contenciosa como es el de la usucapión, y que solo debería ventilarse en sede judicial, ya que la vía notarial está orientada a conocer asuntos no contenciosos, toda vez que, aquí no se ejerce una *Litis* propiamente dicha, no existiendo bilateralidad, ni contradicción alguna, es por ello que darles dicha materia a un notario solo genera inseguridad jurídica y propicia el abuso del derecho ante una oposición arbitraria.

A modo de conclusión, los investigadores de dicha tesis infieren que el usucapión vía notarial menoscaba y resta salvaguarda al marco constitucional de nuestra normativa, y que esto se condice en el hecho de que existe una pluralidad de países latino americanos que rechazan que la figura jurídica de prescripción adquisitiva sea en la vía notarial, siendo algunos de los países: Colombia, donde se le declaró su inconstitucionalidad a través de su órgano concentrado, por ello, el Perú debería abstenerse de amparar el usucapión en esta vía, y limitarse a solo aplicarse en sede judicial. Lozano & Córdova (2017)

Giraldo (2021), en su investigación que se titula: La Función Notarial En Casos De Oposición Fraudulenta, En La Prescripción Adquisitiva De Dominio, En La Provincia De Huaraz – 2019, en dicho trabajo se desglosa una realidad insipiente en cuanto a la normativa peruana, pues, lo dispuesto por la Ley 27333 resulta insuficiente para cautelar la adquisición de la propiedad, ya que ante una oposición fraudulenta se

entorpece el trámite, más aún, si no se exige que el tercero opositor ostente de legitimidad para obrar, afectando la continuidad y el objetivo del usucapión, el cual es la obtención de la propiedad y que esta trascienda en un ámbito de protección registral, es así que la investigadora recalca que dicha falla en nuestra normativa es utilizada de forma fraudulenta, pues los terceros, en la gran mayoría de los casos de mala fe, exigen una suma dineraria, a efectos de desistir de dicha oposición, afectándose no solamente el solicitante, sino también, engrosando la carga judicial en vano.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Usucapión

2.2.1.1. Datos preliminares

En la antigua Roma, la usucapión se dio por medio de dos preceptos organizativos la usucapio y la praescriptio longi temporis, siendo así la primera institución la usucapio, la cual, se limitaba a la ciudadanía romana, además de la utilización de figuras concerniente al dominio quiritarario, por otra parte, el segundo precepto la ejercían los peregrinos, entendido este como el instrumento que interrumpía la acción reivindicatoria realizada por el propietario. No obstante, con el paso del tiempo los peregrinos y demás habitantes dentro del imperio romano fueron elevados a la categoría de ciudadanos romanos, perdiendo la utilidad respecto del uso de estas dos instituciones, por ello, se creó una sola figura, por tanto, este debía velar por los intereses de los ciudadanos romanos siendo esta la prescripción, de modo que Justiniano la dividió en dos tipos: la ordinaria y la extraordinaria, que son las que siguen vigentes hasta la actualidad. (Cabanillas, 2014)

En síntesis, se aprecia que el término usucapión tiene como principios históricos el del antiguo imperio romano, principalmente en dos instituciones “la usucapio” y “la

praescriptio longi temporis”. Siendo la primera de uso exclusivo para los ciudadanos romanos en cambio la segunda institución era ejercida por los peregrinos; sin embargo, con el paso del tiempo ambas figuras perdieron su razón de ser debido a que los habitantes del imperio romano adquirieron la categoría de ciudadano romano por lo que surge una sola institución que engloba a ambas, y que defendía los intereses de todos los ciudadanos romanos, denominada esta como prescripción, la cual ha venido utilizándose a lo largo del mundo hasta la actualidad.

2.2.1.2. Conceptualización y regulación jurídica nacional

Hurtado (2022) La terminología usucapión se origina o procede del latín "*usus*", el cual se refiere a usar y de "*capere*", que se refiere a tomar.

De la termino latín antes ofrecido se puede desprender que en el derecho romano era usado para referirse al modo en que el poseedor pueda adquirir la propiedad por intermedio de la posesión hecha sobre un bien por determinado lapso o intervalo de tiempo.

Cabanellas (2011) define a la usucapión como “(...) uso o posesión, y capere, tomar o adquirir; la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño” (pág. 397).

De la definición realizada por el citado autor se entenderá a la usucapión como la modalidad de obtención de dominio de un bien a través del uso o posesión prolongada. En efecto, se trata de una tipología o forma de consecución de la propiedad, en la que se establecen ciertos requisitos, no obstante, el uso y la toma de un bien mueble o inmueble de manera prolongada, genera en el poseedor la posibilidad de obtención de la propiedad, bajo ciertos parámetros establecidos por la normatividad.

La usucapión se trata de una modalidad de obtención de la propiedad, está adquire legitimidad legislativa, siendo que, se establecen elementos o requisitos, es por ello que se realiza a través de la posesión pacífica, continua y pública de un bien por un determinado periodo de tiempo. (Avendaño & Avendaño 2017). En efecto, según lo establece el Código Civil peruano artículo 950 el plazo para la adquisición de la propiedad por intermedio de la usucapión es de 10 años pudiendo variar el plazo a 5 años cuanto se tenga buena fe y justo título.

Se puede entender a la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión como la institución por medio del cual el poseedor del bien puede conseguir o alcanzar la propiedad a través de la posesión del inmueble durante el plazo que la ley señala 10 años o en caso 5 años cuando haya justo título y buena fe. Siendo, esta una consecuencia directa de que el propietario no ejerza su derecho de propiedad sobre un bien y que un no propietario tenga posesión del bien durante plazo establecido por el ordenamiento jurídico.

Vega (2018) menciona que:

La figura jurídica de usucapión, cumple tres finalidades importantes: la seguridad legal, pecuniaria y ética. En la primera, se dispone que, el componente doctrinal de la propiedad es la usucapión, en otras palabras, es la esencia de cómo se adquiere la propiedad; En tanto, dicho precepto ostenta como objeto o finalidad el de la seguridad jurídica, porque deja de lado el origen de la propiedad, la validez y la formalidad de los títulos siendo este un medio de prueba para la adquisición de la propiedad basado en la posesión durante determinado periodo de tiempo. Por otra parte, ostenta de una finalidad económica en el hecho de atribución de la riqueza cuando se utiliza y disfruta en beneficio colectivo (*Animus domini*) acreditando que el

poseionario actúa como propietario. Finalmente, el objeto moral importa cuando el solicitante actúa de mala fe, especialmente si conoce acerca del registro del bien.

De lo precedentemente establecido, se entiende que la usucapión tiene tres fines relevantes, siendo el primero el de seguridad legal en virtud de que se deja de lado los orígenes de la propiedad, siendo que el hecho de haber estado en posesión del inmueble durante el intervalo de tiempo establecido constituye un medio de prueba fundamental para la obtención del derecho de propiedad. Asimismo, ostenta un objeto económico ya que se encuentra presente la atribución de la riqueza obtenida por el poseedor en beneficio de la sociedad “animus domini”. Por último, la finalidad moral está presente si los solicitantes lo realizan de mala fe.

Al interior de la legislación nacional, establecida en el Código Adjetivo Civil art 486 inc. 2 se señala que la usucapión es una materia contenciosa tramitada en la vía de proceso abreviado, este proceso lo inicia el poseedor con el fin de que sea declarado como propietario por prescripción.

El artículo 488 del Código Civil señala que jueces tienen la competencia en los procesos abreviados, dentro de dichos procesos se puede encontrar la prescripción adquisitiva, siendo competentes los jueces civiles o de paz letrado salvo casos en que la ley designe el órgano jurisdiccional competente. Los jueces de paz letrado serán competente siempre y cuando la cuantía de la pretensión sea mayor de 100 URP hasta 500 URP, de superar dichos montos los jueces competentes serán los jueces civiles. De la misma forma será competente el juez del lugar en que el bien materia de Litis se encuentre, en concordancia con el artículo 24 del Código Procesal Civil.

El artículo 505 del Código Ajetivo Civil se precisa los componentes especiales para la admisión a trámite de la demanda de prescripción adquisitiva siendo estos los requisitos que deben acompañar a la demanda:

- a) Precisar en la demanda el tiempo de posesión del bien,
- b) Señalar el nombre del titular y que este ostente derechos inscritos concernientes al bien,
- c) Anexar o acompañar la copia literal o certificado registral inmobiliario de los últimos diez años
- d) En el supuesto que el predio se halle inscrito, se debe adjuntar planos perimétricos o memorias descriptivas.
- e) La presentación no menor de tres testigos y no mayor de seis,
- f) Otros medios probatorios que sustenten su pretensión exigida.

A pesar de que la vía ordinaria judicial es la más utilizada por los abogados litigantes, por cuestiones pecuniarias, lo cierto es que, los procesos son largos y engorrosos, y pueden pasar muchos años hasta la expedición de una sentencia firme, siendo de naturaleza contenciosa, además, que quien ostenta legitimidad activa para obrar debe cumplir con todos los requisitos exigidos por ley, ya que, en la práctica el plazo para subsanar establecido por algunos jueces es insuficiente para convalidar ciertos medios probatorios.

Siguiendo con el análisis conceptual de la usucapión, Vega (2018) señala que:

Estamos frente a una modalidad originaria de adquisición de la propiedad, ya que no existe alguna enajenación (negocio jurídico) realizada sobre el inmueble, es así que, el posesionario o usucapiente adquiere por el hecho de solo poseer, y además su

derecho no tiene como base el derecho del anterior titular, produciéndose con independencia, es decir, el anterior titular no lo realiza a favor del usucapiente. Consecuentemente, esta figura surgirá como consecuencia de un nuevo derecho de propiedad, distinto al del anterior propietario sin las limitaciones que hubiera tenido.

Por lo antes mencionado, entendemos a la usucapión como un modo originario de adquisición de la propiedad, realizada sin la existencia de un negocio jurídico respecto del bien, y de ostentar autonomía respecto del derecho del titular precedente, naciendo solo por la posesión ejercida por el posesionario.

Huerta (2022) expresa que, la materialización de la usucapión, requiere como antecedente a la posición, entendida esta como el efecto del esmero y labor, otorgándosele de manera justa la propiedad, si este cumple determinados parámetros o requisitos por un intervalo de tiempo prolongado, los cuales concluirán en la adquisición de la seguridad jurídica del bien, estableciéndose cierta penalidad dirigida al propietario registral, quien negligentemente ha descuidado el bien, perdiendo la propiedad a favor de quien ejecuta la prescripción.

La carga de la prueba lo tiene la persona que invoca el derecho, es decir, quien posee legitimidad activa para obrar, debiendo acreditar la posesión ininterrumpida, posesión continua y posesión pública durante el lapso de tiempo 10 años demostrando con ello la actuación negligente del titular porque en su momento no ejerció su derecho.

Yangua (2017) señala que

La usucapión tiene como efecto directo la obtención de la propiedad a favor del posesionario; Esto tiene como efectos, la generación de la pérdida del derecho de propiedad por parte del titular primigenio, encontrándose imposibilitado de ejercer, por

su parte, la acción de reivindicación; pese a que, la propiedad ostente como característica la imprescriptibilidad.

Por lo tanto, la usucapión tiene como efecto u objeto que quien ostenta legitimidad activa y la ejerce adquiera el derecho de propiedad teniendo como consecuencia que el anterior titular (sujeto con legitimidad pasiva) pierda el derecho de propiedad que tenía sobre el bien, quedando imposibilitado de realizar alguna acción de reivindicación respecto del bien en Litis.

2.2.2. Elementos de la prescripción

2.2.2.1. Posesión pacífica

Avendaño & Avendaño (2017) opina que:

Este el hecho de poseer el bien de manera pacífica, implica que la posesión debe ser ejercida sin ningún tipo de violencia. Esto nos lleva a inferir que en caso de que la posesión haya empezado de forma violenta y posteriormente esta se vuelve pacífica, suscita o provoca que el plazo de la prescripción se empiece a computar desde que se disipo dicho vicio.

Del texto se colige que la posesión del inmueble debe ser realizada sin mediar ningún tipo de vicio concerniente a cualquier tipo de violencia, es decir, no debe haber algo que perturbe de forma directa o indirecta el ejercicio de la posesión, y si en un inicio de la posesión existían actos de violencia el plazo para la prescripción se inicia desde que se disiparon dichos actos.

2.2.2.2. Posesión continúa

Se debe entender este presupuesto como el hecho de que el posesionario ostente la posesión del bien de forma ininterrumpida (art 915 del código civil presunción de continuidad). Esta se interrumpe cuando se pierde o se priva de la posesión. (Avendaño & Avendaño 2017).

Este elemento contempla que posesionario del bien inmueble tenga la posesión de forma continua sin que se produzca alguna perturbación o interrupción dentro que provoca que el posesionario sea privado de la posesión del plazo establecido en la ley.

2.2.2.3. Posesión pública

Este elemento supone que el posesionario ejerza el derecho a la propiedad como lo hubiera hecho el propietario lo cual implica que este pueda usar, disfrutar, disponer y conservar la posesión de los bienes. (Avendaño & Avendaño 2017).

La posesión pública supone que el poseedor debe tener la posesión pública del inmueble, es decir el posesionario debe actuar como propietario frente a la comunidad, por lo tanto, el hecho de que este en posesión del bien inmueble de forma oculta no le acreditará que podrá obtener el derecho de propiedad.

2.2.2.4. Justo título

Dicho elemento puede ser definido de acuerdo a dispuesto en la CAS N.º 3323-2013 Lima como aquella herramienta o dispositivo jurídico deficiente mediante el cual se transfiere la propiedad a favor del adquirente, pero por algún desperfecto, sus efectos no se materializan a razones impropias de este (Vega, 2018).

Por consiguiente, se entiende que el justo título se refiere a aquel acto jurídico, que ostenta como objeto el traslado de la propiedad, ostentando elementos suficientes de validez, o en todo caso, presentándose defectos relacionados a la falta de disposición

o de gravar, por parte de quien transfiera. Es por ello que, dicho imperfecto concerniente al título deberá ser subsanado, por intermedio de la posesión, la cual deberá de ser de buena fe por un intervalo de tiempo preceptuado por la norma.

2.2.2.5. Buena fe

Según lo establecido en el artículo 906° del Código Civil, se sostiene que la posesión ilegítima ostenta la calidad de buena fe siempre que quien ejerce la posesión crea en su validez o veracidad, por desconocimiento o error de hecho o de derecho respecto del vicio que genera invalidez en el título.

Por consiguiente, la buena fe está relacionada con el justo título puesto que este presupuesto significa la persuasión o convencimiento que ostenta el poseedor de que el título que este ha adquirido es legítimo, esta creencia esta derivada de la ignorancia o error de hecho o derecho respecto del título en cuestión.

2.2.2.6. Posesión a título de propietario

Este requisito de acuerdo a la casación N.º 3317-2007/Tumbes supone que “el poseedor debe conducirse o portarse como propietario, no basta con creerse como tal, es decir, debe obrar utilizando el animus domini respecto del bien”; de la misma forma, la Casación N° 887-99 Santa indica que “la persona posesionaria que ostenta la propiedad lo haga con animus domini, en otras palabras, no debe contemplar la propiedad del bien en algún poseedor mediato”. (Vega, 2018).

De lo expresado por ambas casaciones se puede advertir que es de vital relevancia que el posesionario del predio actué como si fuera el propietario, sin reconocer la posesión mediata de otra persona, a efectos, de hacer efectiva el Usucapión.

2.2.3. Clases de usucapión

2.2.3.1. Usucapión inmobiliaria

De acuerdo al Código Civil art 950 se puede obtener y procurar la propiedad del bien inmueble mediante la prescripción en atención de los elementos de posesión pacífica, pública y continua durante el plazo de 10 años el plazo es de 5 años si existe un justo título y buena fe.

De lo anterior mencionado Capcha (2011) la sub clasifica de la siguiente forma:

2.2.3.1.1. Prescripción larga

De conformidad con lo que establece el art. 950 del código se tiene los siguientes requisitos:

- a) Posesión pacífica
- b) Posesión ininterrumpida
- c) Posesión pública
- d) Posesión a título de propietario.

2.2.3.1.2. Prescripción corta

También es denominada como usucapión ordinaria o abreviada esta tiene los siguientes requisitos:

- a) Posesión pública, pacífica y continua.
- b) Plazo de 5 años.
- c) Justo título.
- d) Buena fe.

2.2.3.2. Usucapión mobiliaria

Esta se encuentra regulada en el art 951 del código civil, en dicho artículo se puede apreciar los requisitos, establecidos de la siguiente manera: posesión pública como propietario, posesión ininterrumpida, posesión pacífica y buena fe esta última tiene un plazo de 2 años, caso contrario, de prescindir de la buena fe el plazo es de 4 años.

Al respecto Capcha (2011) realiza la siguiente clasificación:

2.2.3.2.1. Usucapión corta

Los requisitos son los siguientes:

- a) Posesión continua, pacífica y pública
- b) Plazo de 2 años
- c) Buena fe del posesionario

2.2.3.2.2. Usucapión larga

Tiene los siguientes requisitos:

- a) Posesión continua, pacífica y pública
- b) Periodo de 4 años

2.2.4. Procesos no contenciosos notariales

La ley 26662 que regula la competencia notarial en asuntos no contenciosos, nació con la finalidad específica de descongestionar la carga procesal, y brindar la libertad de acudir a su libre elección a la vía judicial o la vía notarial.

Gonzales (2008) expresa que estos procesos se justifican en las siguientes razones:

a) Carencia de controversia ya que se busca esclarecer una incertidumbre jurídica o declarar un derecho no controvertido.

b) Existe el consentimiento de todos los solicitantes.

c) Carece del carácter de cosa juzgada.

En ese sentido, se puede observar que la ley en mención cumple un objetivo de descongestión de la carga procesal proyectada en el poder judicial, toda vez que, debido a la celeridad del trámite notarial, la comunidad en general prefiere adquirir la propiedad de forma más ágil, a través de dicho procedimiento no contencioso.

En los procesos notariales no contenciosos debe existir asentimiento unánime o coincidente, es decir, si hay alguna oposición, el proceso deberá concluirse y se remitirá todo lo actuado al juzgado pertinente. En caso de no haberse formulado alguna oposición, este se registrará en los registros de asuntos no contenciosos y además el notario deberá elaborar la Escritura Pública para la inscripción en los registros públicos correspondientes.

Posteriormente se elaboró la ley 27157 la cual es complementaria a la ley 2662, al respecto podemos decir que:

“La Ley de Regularización” se creó como respuesta a uno de las dificultades de la realidad “el saneamiento físico-legal de predios urbanos” teniendo como finalidad regular los mecanismos para lograr el debido registro de los predios defendiendo y protegiendo la consecución u obtención del titular asegurando el tráfico jurídico. (Gonzales, 2008)

La ley 27157 fue creada con la finalidad de establecer los medios imprescindibles para el saneamiento físico legal de los predios con vocación de urbanos, asegurando en efecto el tráfico jurídico y protegiendo la adquisición del titular.

2.2.4.1. Clases de procesos no contenciosos

Los procesos no contenciosos están regulados en la ley N.º 26662 siendo entre otros:

- a) Patrimonio familiar.
- b) Inventarios.
- c) Sucesión intestada.
- d) Comprobación de testamentos.

De la misma forma se puede señalar los procesos no contenciosos regulados en la ley N.º 2757.

2.2.4.2. Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial

La prescripción adquisitiva vía notarial se tramitará por esta vía según lo dispuesto en el artículo 21 de la ley N.º 27157, el cual expresa que para que sea declarada notarialmente, el interesado tiene que hacer la solicitud para ello siguiendo el proceso contemplado en el art 504 y siguientes del código sustantivo civil en cuanto le sean aplicables.

Por lo tanto, la usucapión vía notarial es procedente en el momento que el legitimado activo realiza la solicitud acreditando la posesión pública, continua y pacífica durante el plazo de diez años.

La solicitud debe ser presentada ante el notario de la provincia donde se encuentre el bien inmueble, de conformidad con el artículo 5 de la ley 27157. Por lo que el notario competente para realizar el trámite es aquel que se encuentre en la provincia donde se ubique el bien inmueble.

Esta tiene la siguiente base legal:

- a) Ley 27157 ahora TUO aprobado por el DS 035-2006 VIVIENDA
- b) Ley 26662
- c) Ley 26002 ley de notariado
- d) Código procesal civil

Gonzales (2008) expresa que la solicitud de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 39 del reglamento debe ser acompañada por los siguientes recaudos legales:

- a) Señalar el tiempo de la posesión, además de la forma y fecha de la obtención del bien inmueble.
- b) Se deberá indicar la dirección del titular registral o de sus sucesores.
- c) Se deberá señalar la dirección de las personas que viven en los predios colindantes.
- d) Descripción detallada del inmueble, debidamente acompañada por planos perimétricos y de ubicación y memoria descriptiva.
- e) Certificación administrativa o municipal sobre el poseedor del inmueble o del propietario, esta puede ser reemplazada por la información del impuesto predial.
- f) Copia literal de partida con una antigüedad no mayor a diez años.

g) Declaración testimonial de testigos deben ser no menos de tres ni mayor de 6 deben ser mayores de 25 años.

Al respecto, Amado (2021) señala el procedimiento subsecuente una vez presentada la solicitud al notario:

Donde este deberá emplazar a los titulares del predio o las personas de las que se derive el derecho sobre el predio (sucesores), así como también, se debe notificar a las personas que viven en los predios colindantes, debiendo individualizar sus domicilios de cada uno de ellos. Caso contrario la notificación deberá realizarse vía edictos, publicándose tres veces en el intervalo de tres días en el diario oficial el peruano o en el diario de mayor circulación del lugar donde se encuentra ubicado el predio materia de la prescripción adquisitiva de dominio, asimismo, el notario señalará en el bien inmueble anuncios indicando o puntualizando que este se encuentra en un proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial.

De esto se desprende que se busca confirmar si la persona solicitante está cumpliendo el requisito de posesión pacífica y publica del inmueble ya que al ponerse en aviso a las personas emplazadas estas podrán ejercer su derecho a oponerse.

Aunado a ello, Gonzales (2008) menciona que el procedimiento notarial después de la notificación, sigue el siguiente procedimiento:

El notario se apersonará, al inmueble objeto del saneamiento, este hará una certificación o constancia de presencia en la cual debe constar el detalle y particularidades del inmueble. También corrobora la posesión pública y pacífica del solicitante descartando con ello que esté realizando una posesión oculta del bien. En esta diligencia tomara la manifestación de los individuos que viven en los edificios colindantes.

De esta etapa, se observa que el notario debe elaborar un acta de presencia, esta debe estar constituida por la descripción y características del inmueble, además, de la misma podrá corroborar si el solicitante se encuentra ejerciendo la posesión de forma continua. Asimismo, debe de tomar la declaración de los predios colindantes, puesto que, el propósito de esta diligencia es descartar que el solicitante este en posesión del inmueble de forma oculta.

En casos de bienes inmuebles que no se encuentran inmatriculados, se debe regular a través de la formación de títulos supletorios, y en caso de estar inscrita la vía idónea es la prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, la Ley N° 27157 sostiene que se puede tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un predio inmatriculado o no.

En caso de no haberse formulado oposición dentro del intervalo de tiempo de 25 días desde la última publicación, la gestión procedimental continuará para su inscripción respectiva.

De lo precedido, se entiende que el notario para poder levantar la Escritura Pública que correspondería al acta notarial tiene que haber realizado todos los pasos correspondientes, para su posterior inscripción en los Registros Públicos. Y como consecuencia de ello, el posesionario solicitante podrá obtener el derecho de propiedad, volviéndose el propietario, cumpliéndose consecuentemente el efecto o razón de ser de dicha institución jurídica.

2.2.4.2.1. Requisitos

De acuerdo a Amado (2021) la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial tiene los siguientes requisitos:

a) Solicitud autorizada por un abogado debidamente firmada por el solicitante y los testigos.

b) Certificado expedido por la municipalidad de quien ostenta la posesión del inmueble (constancia de posesión)

c) Memoria descriptiva o plano de ubicación debidamente firmado por ingeniero o un arquitecto colegiados visado por la municipalidad o autoridad administrativa correspondiente.

d) Copia literal del inmueble o Certificado Registral inmobiliario (CRI).

e) Declaración testimonial de los testigos propuestos mayores de 25 años, los testigos deben ser no menos de tres ni mayor de seis.

f) Prueba de la posesión del inmueble (recibos de impuestos predial de 10 años últimos años, recibo de servicios básicos de los 10 últimos años, entre otros).

2.2.5. Oposición de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial

Es el derecho que tienen los terceros de acuerdo a la Ley 27333 ley Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial. Al respecto Hurtado (2022) la define de la siguiente manera:

Es el derecho ejercitado por terceras personas, sin embargo, está en la práctica ostenta de diversos defectos, ya que la normativa no exige legitimidad para obrar, pudiendo ser cualquier persona, y habilitando la posibilidad de utilizarse de forma arbitraria, haciendo uso abusivo del derecho, interrumpiendo el procedimiento notarial y menoscabando el derecho de propiedad del solicitante.

La oposición debe ser planteada por escrito y debe exponerse ante el despacho notarial donde se inició el trámite de la usucapión.

Una vez recibida esta oposición, según el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, artículo 43, el notario independientemente del estado que se encuentre la usucapión debe concluir el trámite, así como también, debe informar a la oficina registral y al colegio de notarios lo acontecido.

En ese sentido el tercero debe formular la oposición por escrita ante el notario donde se inició el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio debiendo este concluir el trámite sin importar que tanto avanza informando al colegio de notarios y la oficina registral correspondiente de lo sucedido.

Finalmente, entendemos que se afecta no solo la celeridad del procedimiento notarial de prescripción, sino también, la seguridad jurídica y la predictibilidad del derecho de propiedad, así como también el sentido mismo de la norma, ya que, esta podría ser utilizada de forma arbitraria, e inclusive propiciar interrupciones por personas inescrupulosas, las cuales podrían buscar beneficiarse económicamente, a efectos de desistir de su oposición arbitraria en contra del solicitante, quien su único interés es la continuación de su trámite respectivo, obligándolo en muchas ocasiones a acudir a la vía judicial, retardándose innecesariamente la usucapión.

2.2.3. Aportes de las autoras

El tema de la vivienda y habitación resulta ser un asunto ineludible para todo ser humano, pues, tal como refiere Tognoli (1987) *“la vivienda no consiste exclusivamente en un conjunto de paredes estructuradas al azar o sistemáticamente, sino que la estructura física de la vivienda se adapta para lograr una mayor satisfacción con la misma”*; es decir, no implica una exclusividad en el aspecto físico material; sino que abarca un concepto filosófico, social, jurídico, e incluso afectivo que repercute en la vida humana de cada individuo.

La adquisición de un predio para vivir, conlleva a la habitación de un individuo en un espacio geográfico con todo lo subjetivo que ello implica. Max Neef (1986) señala que las necesidades básicas de un ser humano, se satisfacen principalmente, en la “casa”, refiriéndose al respecto sobre el impacto que supone un espacio físico determinado para la crianza de la especie; es decir, el aspecto subjetivo que deviene de la posesión y/o propiedad de un ambiente geográfico delimitado en el cual el individuo se desarrolla según sus principios y valores, los mismos que son transmitidos a sus descendientes.

Según Sepúlveda (1994) *“la casa es el espacio significativo para la interacción familiar, se transforma en vivienda a partir de un proceso de lugarización”*; recalcando con ello la implicancia en la moral de cada individuo a partir del proceso de lugarización que realizan las familias dentro de un espacio delimitado que reconocen como “casa”.

Todo ello es traído a colación debido a que, para poder hacerse de una casa, el individuo tiene que adquirir un predio, ya sea de manera originaria o por transferencia, siendo la primera una de las formas más recurrentes del ser humano para la satisfacción de la necesidad básica de vivienda.

Debido a esta necesidad de hallar un espacio para la habitación, crianza y desarrollo de la prole; los humanos se han visto en la imperiosa necesidad de adquirir un predio en el cual habitar; recurriendo así a la figura de la usucapión, misma a través de la cual el ser humano puede hacerse de un espacio delimitado para la satisfacción de sus necesidades personales en armonía con la comunidad que le rodea.

Para el filósofo de la ciencia francés, Bachelard (1957) la vivienda supone para el ser humano, algo más que un espacio físico de resguardo de la intemperie; resulta ser el lugar en el cual se desarrolla y alberga los deseos de las personas.

Según Heidegger, la palabra “habitar” se halla profundamente relacionada con los conceptos 1) construir y 2) pensar, los cuales a su vez se relacionan con los ideales sobre quiénes somos, nuestras experiencias y legado, la interpretación que le brindamos a estos conceptos interiorizados; desplegándose de ello una interrelación subjetiva intrínseca que imposibilita la visualización exclusiva del lugar físico de lo que ello importa al ser humano que lo habita.

El poeta y pensador francés Pierre Gueguen, recalcó la importancia del espacio seguro en sus obras “Tierra tranquila” y “Un silencio prodigioso”, señalando en ellas la importancia de la plenitud que deberían tener los humanos con el medio físico más cercano que tienen; es decir, el alcance que importa la satisfacción de la necesidad de vivienda en un ambiente armónico que brinde a su ocupante la seguridad del dominio que posee sobre el bien, ello a efectos de tener certeza sobre la seguridad que dicho espacio le confiere a sus ocupantes, siendo la propiedad la mejor forma de satisfacción de dicha necesidad, hecho que puede lograrse a través de la figura de la usucapión de dominio.

En este sentido, el citado pleno recalca la seguridad que brinda la comprobación posesoria de los predios en cuestión; es decir, que, al ser la forma directa de adquisición de un bien, asegura el tráfico y la reducción de costos de transacción; es, además, la forma más beneficiosa en términos económicos, de adquirir un bien, pues, tal como es de conocimiento general, los predios no suelen tener un valor económico accesible a cualquier individuos; es precisamente a razón de ello que los peruanos y residentes en el país tienden a arrendar espacios para poder habitar solos o con sus familiares; el índice de vivienda propia en el Perú no resulta estar directamente relacionado con la cantidad de familias constituidas.

Tanto la normativa vigente, así como la doctrina mayoritaria, armonizan en que la figura de la Usucapión es la consecuencia directa de la protección que debería gozar la posesión

armónica, pacífica, pública y continua; toda vez que esta configura la apariencia de titularidad y protección del bien inmueble, lo cual converge con las características de los títulos de propiedad; siendo necesario únicamente la formalidad ausente.

Dicha limitación de las facultades notariales, impiden el correcto tránsito y regulación de la tramitación de la usucapión, causando con ello perjuicios al individuo que pretendió usucapir el predio en cuestión; pues, tal como se conoce, si bien es cierto la inversión que se realiza para usucapir un bien de dominio por vía notarial no supone un valor equivalente al gasto que se realizaría por una compra y venta de terreno, también es cierto que dicho trámite conlleva a un gasto dinero y tiempo que no son devueltos pese a demostrarse la mala fe de las personas que presentan la figura de “oposición” a la usucapión de dominio que pretendía asegurarse con su inscripción en los registros públicos.

Puesto que, tal como se viene reiterando a lo largo de la estructura del presente estudio, esta libertad concedida sin límites apertura el carácter de inmunidad de terceros que obran de mala fe; siendo por ello necesario una revaloración de lo determinado en el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333.

Desde el punto de vista social, existe posiciones contrarias respecto a la figura de la usucapión, pues, mientras que un sector se torna a favor de esta, un porcentaje menor ha adoptado una posición contraria afirmando que ello afecta a los derechos reales de propiedad de quienes no ejercen la posesión directa sobre el bien.

De tal manera, Ferrante indica la importancia social que tiene la usucapión en la medida que esta permite a las personas y familias de bajos recursos que vienen ocupando un predio de forma continua, pacífica y pública, la posibilidad de hacerse del derecho real de propiedad a fin de poder satisfacer el derecho constitucional determinado en el numeral 16

del artículo 2 de nuestra Carta Magna; siendo por ello imprescindible la protección normativa a la posesión que se realiza con las características antes mencionadas.

Que, tal como afirma la Constitución Política de Bolivia concordante con la nuestra: *“toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social”*, siendo dicha función armónica con los preceptos de seguridad y paz de la comunidad donde se halla dicha propiedad; lo cual en palabras de Gifford (2007, p.256) se manifiesta en una relación física y subjetiva de la siguiente manera *“el hogar es un refugio que nos rodea con privacidad, seguridad y protección frente a las adversidades de la vida”* sindicando de esta manera el control de la concepción de la vivienda, lo cual contiene una relación intrínseca con lo que, en el ámbito antropocéntrico-social se conoce como territorialidad; siendo dicho concepto delimitado por Gifford como: *“el conjunto de conductas y actitudes basado en el control percibido de un espacio, y que puede llevar consigo la ocupación, defensa y personalización del mismo.”*

El hecho de ser propietario de un bien, engloba más que los efectos jurídicos que dicho derecho real le confiere; sino que, además, encuentra arraigos culturales y sociales que se reflejan en la normativa vigente. Asimismo; Hauge (2007) se pronunció al respecto señalando lo siguiente:

En tal sentido, la adquisición de bien abarca aspectos jurídicos, sociales, filosóficos e incluso psicológicos que intervienen en la concepción de lo que el ser humano plasma como una vivienda partiendo de la adquisición de su propiedad mediante la forma directa conocida como Usucapión; es por ello la importancia de brindar seguridad jurídica a dicha figura.

2.3. Bases Filosóficas

La filosofía incita a la reflexión y análisis, que a su vez se condice a una connotación ética y moral, la cual tiene una repercusión positiva en nuestras vidas, al darle un sentido profundo, no solo desde un punto de vista global, sino también, desde la introspectiva, y a su vez desde la especialidad, ya que incide en distintas ramas del saber, de conformidad con su naturaleza multidisciplinar, es por ello que, el derecho no es la excepción y este apartado desarrollaremos ciertos criterios filosóficos a emplear en nuestra investigación, toda vez que, se buscara la solución de una problemática de la realidad, y que consecuentemente beneficiaremos a la sociedad, en especial al solicitante del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, salvaguardando su derecho de propiedad.

Siendo esto así, desglosaremos y estructuraremos los siguientes fundamentos filosóficos:

2.3.1. Fundamento Ontológico

Por intermedio de la ontología, se busca el análisis reflexivo consistente en la explicación de las modalidades fundamentales de la existencia. (Posada, 2014)

En resumen, lo que se pretende ventilar es la solución tentativa del problema, así como también el objeto donde se efectuara, este también es denominado núcleo de la investigación propiamente dicha, en otras palabras, es necesario un cambio en nuestra normativa, específicamente en lo concerniente a la oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio predial, siendo que, dicha problemática, está menoscabando el derecho de propiedad de quienes ejercen dicho procedimiento notarial y constituye una problemática a solucionar, en efecto, el objeto

ontológico sería la modificación y/o cambio del literal g) del artículo 5° de la Ley N°27333.

2.3.2. Fundamento Gnoseológico

Se trata de un precepto filosófico que coadyuva al tratamiento de problemas relacionados con el conocimiento, en otras palabras, busca la profundización de lo abstracto, desde un plano complejo, desglosando las vertientes del conocimiento, a quien también se le denomina ente. (Abarca, 1991)

La forma en legitimamos la importancia de nuestra investigación, ciñéndonos en un ámbito pragmático, doctrinario y análisis normativo, se orienta primordialmente a un cambio en nuestra legislación, que implique mayor rigurosidad en lo que concierne a la oposición establecida en la Ley N°27333, esta con el propósito de cautelar la adquisición de la propiedad, y evitar el abuso del derecho utilizado por quien carece de legitimidad para obrar o al menos limitar su utilización bajo ciertos parámetros y requisitos más exhaustivos.

2.3.3. Fundamento Epistemológico

Por dicho precepto filosófico, se entiende que el objeto o finalidad de la epistemología es la progresión o desarrollo desde un punto de vista histórico, a efectos de, determinar el conocimiento desde una faceta evolutiva y explicativa. (Jaramillo, 2003)

En efecto, contribuiremos al conocimiento científico a través de nuestra solución tentativa, cautelando el derecho de propiedad, y aportando de forma plausible, para el mejor funcionamiento de nuestro ordenamiento jurídico y así asegurar el sentido de la norma en cuestión.

2.3.4. Fundamento lógico

A través de la lógica se organizan una serie de proposiciones de forma concatenada, en donde se determina o manifiestan conectores lógicos que coadyuvan a generar fundamentaciones que contribuyen a la investigación o a resolver ciertas problemáticas. (Catalina, 2018)

El sistema lógico guarda concordancia con la propuesta legislativa que establecemos para solucionar la problemática de nuestra investigación, en tanto, se estaría buscando salvaguardar la seguridad jurídica de la adquisición de la propiedad, y para su elaboración es necesaria aplicación de proposiciones lógicas y jurídicas del derecho civil, procesal civil y notarial, a efectos de armonizar dichas ramas del derecho y dar solución al problema precedentemente establecido.

2.3.5. Fundamento metodológico

Aquí se establece un plano ceñido de orden y la estratificación de un método, en tanto, se entiende que los resultados deben concordar con lo establecido en la hipótesis, objetivos y problemas, es decir, lo que se establece en la matriz de consistencia, utilizando un método o procedimiento, a efectos de hacer viable nuestra propuesta.

2.3.6. Fundamento axiológico

En síntesis, lo que se establece en este fundamento el aquel valor jurídico al cual pretendemos materializar, es decir, el proyecto de ley que busca un cambio de paradigmas, un modo de cautelar la adquisición de la propiedad, así como también hacer efectivo el objeto de la Ley N°27333, el cual fue el de descongestionar aquellos procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, y que debido a dicha problemática, se ha estado utilizando de forma fraudulenta o arbitraria dicha institución de oposición,

por tanto, el valor atribuido a este modo de solución es de vital relevancia a nivel socio-jurídico.

2.4. Definición de términos básicos

2.4.1. Usucapión

Institución jurídica cuyo objetivo es la obtención de un derecho real de naturaleza originaria, el cual el poseedor ostenta de un vínculo respecto de la cosa, esto debido a su continua posesión durante el lapso de tiempo determinado exigido por ley, asimismo, se crea una situación jurídica de seguridad, adquiriendo la propiedad sobre la cosa. (Yangua, 2017)

2.4.2. Animus Possidendi

Agente psicológico volitivo, que se encuentra en el individuo quien ostenta la cosa, asimismo, dicho agente o individuo se encuentra predispuesto a ejercer acciones posesorias respecto de la res, con el objetivo de acreditar dicha intención de poseer. (Quispe, 2017)

2.4.3. Mala fe

Implica un componente que supedita que un acto jurídico sea válido, es decir, que su existencia engendra nulidad relativa, además, engloba un contenido ético negativo, que infiere en la carencia de buena fe, implicando malicia, falta de integridad, y que existe una voluntariedad y consciencia para obrar con ilicitud. (Real Academia Española, 2023)

2.4.4. Propiedad

Derecho real por excelencia, cuyo objeto integra bienes de índole socio-económica, asimismo le atribuye al titular la capacidad de goce y disfrute de los bienes, así como de poder gravar y reivindicar, estableciendo restricciones dispuesta en la constitución y la ley. (González, 2012 citado por Varsi, 2019).

2.4.5. Posesión

Situación de hecho establecida del elemento material y espiritual, siendo el primero la detentación de la cosa, teniendo una connotación de posesión corporal y el segundo ostenta de una significación psicológica, que implica el ánimo o intención de poseer o de comportarse como propietario (*animus domini*). (Velázquez, 2022)

2.4.6. Buena fe

Es un paradigma de conducta de tracto sucesivo, consistente en constituir deberes especiales de conducta necesarios, esto, según la relación jurídica que se ha establecido, profiriendo actitudes de rectitud y honradez en el trato, a efectos de lograr armonía entre las partes. (Monsalve, 2005)

2.4.7. Predio

Es una extensión determinada establecida en ciertos linderos de terreno rústico o urbano, con edificación o careciendo de esta. Asimismo. es el bien inmueble por antonomasia, de relevancia socio-económica plausible, aunado a ello la propiedad predial nos va otorgar ciertas facultades, las cuales consisten el goce y disfrute del bien, así como su disposición y recuperación, todo dentro de los límites de nuestro ordenamiento jurídico. (Torres, 2014)

2.4.8. Seguridad jurídica

Es un valor íntimamente relacionado a la certeza del Derecho, garantizando una seguridad objetiva en cuanto a la estructura y funcionalidad de las situaciones de relevancia jurídica, sirve también para preservar el estado de derecho el cual tiene incidencia en aspectos objetivos y funcionales, en efecto, se genera predictibilidad y aseguramiento de las pretensiones, siempre y cuando se cumplan ciertos parámetros y requisitos, tanto en la forma como en el fondo y después de un análisis exhaustivo del asunto, procedimiento o proceso contencioso o no contencioso. (Pérez, 2000)

2.4.9. Función notarial

Es un servicio de índole civil y de autonomía de voluntad constituyente a formar actos jurídicos, es decir, es un instrumento público el cual ostenta de diversas características, tales como el control de elementos que sirven para su constitución, legalidad, eficacia y formas de ejecutarlo, entre otros, es así que cada país norma la competencia notarial en distintos asuntos de relevancia jurídica.

2.4.10. Registros públicos

Se trata de una institución orientada a resguardar el contenido publicitario de las inscripciones, brindando formalidades, que generan efectos jurídicos, de aquellos actos o negocios jurídicos inscrito, a través de documentación notarial, resoluciones judiciales, o cosas decididas a nivel administrativo, permitiendo a los titulares del derecho registrado su oposición a terceros. (Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP, 2010, citado por, SUNARP, 2020)

2.5 Hipótesis de la investigación

2.5.1 Hipótesis general.

H.G: Si se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, entonces se afecta dicho trámite y el derecho a la propiedad en Huacho en el año 2022.

2.5.2 Hipótesis específicas.

H.E.1.: Los factores que obstaculizan la formalización de la usucapión y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad, son las oposiciones indebidas formuladas por la de Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

H.E.2.: Si el notario no se viera limitado en su pronunciamiento por la oposición de mala fe sobre el trámite de la usucapión, entonces no se perjudicaría el trámite que pretende usucapir un predio.

H.E.3.: El impacto social de los efectos de la oposición de mala fe presentada contra la tramitación de la usucapión de dominio predial en sede notarial es negativa, toda vez que impide la formalización y titulación de los predios de dominio privado.

2.6.- Operacionalización de variables

PREGUNTA	HIPOTESIS	VARIABLES	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
PG: ¿Cómo la usucapión de dominio predial tramitada en sede notarial se ve afectada por la oposición de mala fe en Huacho en el año 2022?	Si se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, entonces se afecta dicho trámite y el derecho a la propiedad en Huacho en el año 2022.	Usucapión de dominio predial en sede notarial	Es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado. (Alessandra Ramos Rivas; 2018, P.01)	Hace referencia a la posibilidad de adquirir la propiedad de un bien inmueble a través de un procedimiento que se realiza en las notarías, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para dicha adquisición (continuidad por 5 o 10 años, posesión publica y pacífica).	Requisitos para usucapir	-Posesión continua -Posesión pacífica -Posesión pública
					Derechos reales	-Protección al derecho posesorio -Efectividad de la propiedad -Aprovechamiento autónomo
					Factores que obstaculizan su formalización	-Formulación de oposición -Burocracia de la SBN - Ausencia de límites a la oposición
		Efectos de la oposición de mala fe	Se encuentra relacionado con el hecho de que la regulación actual no faculta al Notario calificar la oposición ni permite su derivación al Juez; por el contrario, tiene como consecuencia la finalización del trámite de prescripción adquisitiva. De esta disposición normativa se ha generado una problemática que obstruye la continuidad del trámite en los despachos notariales.	Sindica las consecuencias que devienen de la actuación de terceros que obran de mala fe, e interponen el mecanismo denominado “oposición” a fin de perjudicar a la persona que intenta usucapir un determinado predio.	Perjuicios al usucapiente	-Afectación patrimonial -Afectación emocional -Restricción de derecho posesorio
					Limitaciones notariales	-Ralentización de procedimientos -Ruptura de intermediación -Afectación a la celeridad y economía
					Afectación social	-Menoscabo a la territorialidad -percepción de inseguridad jurídica -Desconfianza sobre la justicia

CAPÍTULO III:

Metodología

3.1 Diseño de la investigación

3.1.1 Tipo de investigación.

La investigación es aplicada, porque la misma surge desde el análisis de hechos concretos, reales, pero sin descuidar la perspectiva dogmática con lo que se busca confrontar ideas y posiciones respecto a la usucapión notarial y su oposición, cuando ésta es de mala fe. Del mismo modo, los resultados servirán como base para poder realizar modificaciones normativas a la ley especial sobre usucapión en sede notarial lo que siempre se pretende es dar soluciones a los problemas prediales.

3.1.2 Nivel de la investigación.

A esta investigación le corresponde el nivel explicativo, por cuanto, no solo se detienen en la observación o descripción, sino busca las causas que conducirán a la solución del problema. Por dicha razón, a nivel dogmático metodológico se ha señalado que es una investigación con características causales.

3.1.3 Enfoque de la investigación.

La investigación será cuantitativa, por cuanto, si bien, aporta teorías, conocimientos, dogmas en materia civil-predial, el desarrollo del mismo será secuencial, sin saltarse etapa, siendo que los resultados que se obtengan, permitirán que en análisis de tablas y figuras se obtengan resultados importantes, por ende, la investigación cuantitativa, porque se usarán fórmulas estadísticas.

3.1.4 Diseño de la investigación.

El diseño será no experimental, porque las tesis no tienen como finalidad realizar manipulación de las variables, sino simplemente llegar a medirlas después de

realizar la respectiva operacionalización de las variables. Por ello, tienen este diseño que no está destinado a la experimentación.

Por otro lado, será de corte transversal, por el hecho de que la información solamente será recopilada en un determinado momento.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población.

La población que sirvió de base a esta investigación estará conformada por abogados especializados en materia de Derecho Notarial y civil que en su totalidad suman la cantidad de 200 profesionales, siendo ellos, Notarios, Registradores, asistentes registrales, jueces en materia civil, letrados especializados en materia predial, todos ellos conocen de esta problemática.

3.2.2 Muestra.

Según el muestreo probabilístico simple, la muestra de 81 profesionales, siendo ellos, 2 Notarios, 2 Registradores, 3 asistentes registrales, 2 jueces en materia civil, 61 letrados especializados en materia predial, todos ellos conocen de esta problemática por lo que se utilizará la siguiente fórmula para llegar a la muestra:

$$n = \frac{Z^2 pq.N}{E^2(N-1) + Z^2 pq}$$

Procesamiento

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{E^2 * (N - 1) + Z^2 * p * q}$$

$$n = \frac{1.96^2 * 0.5 * 0.5 * 200}{(0.1)^2 * (200 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

n =

80.6342 que según procesamiento se redondea a 81 profesionales.

3.3 Técnicas de recolección de datos

3.3.1 Técnicas a emplear.

La técnica a través del cual se llegó a recolectar la información fue la encuesta, la misma que permitió que se consiga las respuestas oportunas a efectos de que se pueda mostrar los respectivos resultados de la investigación que aparecen en el siguiente capítulo, dejando claro que dichos resultados constituyen exactamente lo requerido. Asimismo, se utilizó el análisis documental para que, a través de ello, se pueda realizar el estudio de la dogmática y la jurisprudencia en materia civil-registral que permite establecer con criterio jerárquico una investigación objetiva.

3.3.2 Descripción de los instrumentos.

El instrumento que se sometió a la muestra fue el cuestionario, lo cual estuvo conformado por un conjunto de preguntas y sus respectivas respuestas, para que a través de ello se consiga la opinión de los 81 profesionales, siendo ellos, 2 Notarios, 2 Registradores, 3 asistentes registrales, 2 jueces en materia civil, 61 letrados especializados en materia predial.

3.4 Técnicas para el procesamiento de información

Evidentemente, para este rubro, se decidió recopilar cierta información importante que ha servido para un trabajo, entiéndase un estudio sistemático que se planificó previamente. A estas alturas se ha coleccionado y seleccionado lo que ha quedado plasmado en este trabajo.

Se sabe que hay una gama amplia y variopinta cantidad de técnicas que permiten utilizarlas en las ciencias sociales, una de ellas, quien sabe la más usada, sin duda es la encuesta la técnica a utilizarse será el tanteo, posterior a ello se subirá las respuestas al

dispositivo denominado SPSS para que a través de ello se logre materializar las tablas y las figuras; de igual modo, se usará el Excel. Así también se validarán los instrumentos a través del Alfa de Cronbach.

CAPÍTULO IV:

Resultados

4.1 Resultados descriptivos

Variable I: Usucapión de dominio predial en sede notarial

Dimensión: Requisitos para usucapir

Tabla 1:

Desde una visión profesional, ¿Considera que, en la usucapión que se tramita a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión continua?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	32	39,5
	De acuerdo	41	50,6
	En desacuerdo	8	9,9
	Total	81	100,0

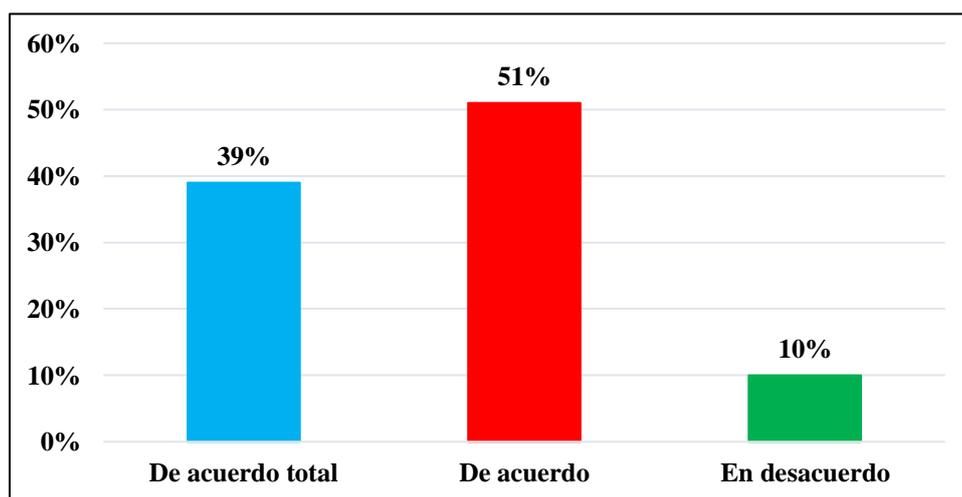


Figura 1

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 04 y figura 01 muestran a un 39% diciendo de acuerdo total, un 51% de acuerdo y un 10% en desacuerdo, a la pregunta de sí, en la usucapión que se tramita

a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión continua.

Tabla 2

Según su entender profesional, ¿Cree que, en la usucapión que se tramita a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión pacífica?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	53	65,4
	De acuerdo	22	27,2
	En desacuerdo	6	7,4
	Total	81	100,0

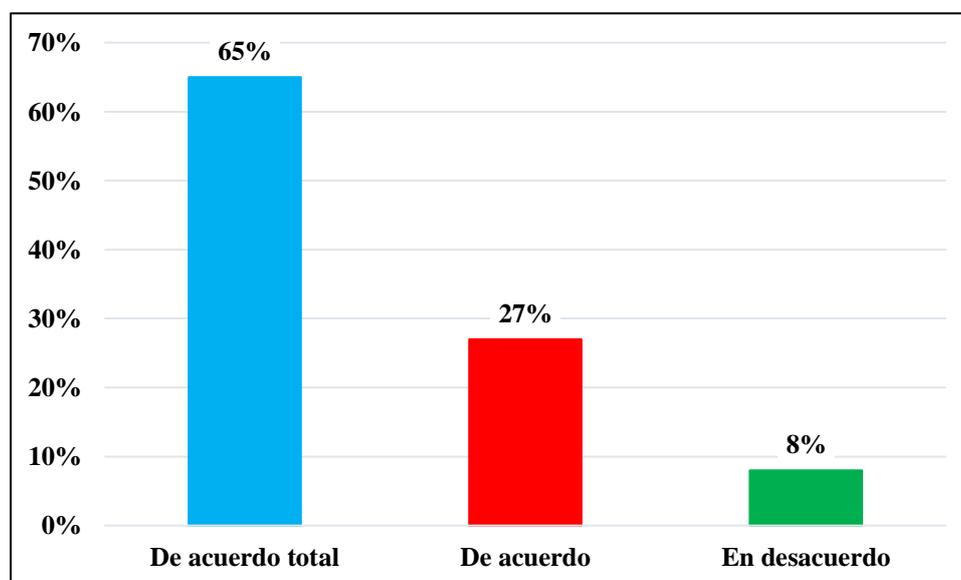


Figura 2

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 02 muestran a un 65% señalando estar de acuerdo total, un 27% de acuerdo y un 8% en desacuerdo quienes respondieron a la pregunta de sí, en la usucapión que se tramita a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión pacífica.

Tabla 3

Desde su posición personal, ¿Cree que, en la usucapión que se tramita a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión pública?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	50	61,7
	De acuerdo	26	32,1
	Neutro	5	6,2
	Total	81	100,0

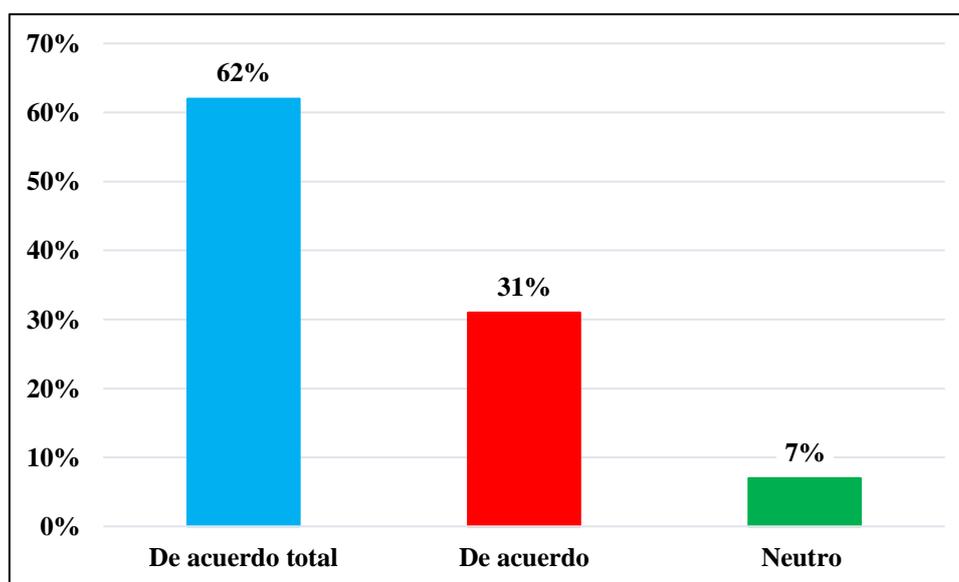


Figura 3

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 06 y figura 03 muestran a un 62% diciendo de acuerdo total, un 31% de acuerdo y un se mantuvieron 7% neutro a la pregunta de sí, en la usucapión que se tramita a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión pública.

Dimensión: Derechos reales

Tabla 4:

Según su apreciación personal, ¿Nuestra legislación nacional en temas de Derechos Reales se encuentra perfilado a la protección de los derechos posesorias de las personas?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo	51	63,0
	Neutro	14	17,3
	En desacuerdo	16	19,8
	Total	81	100,0

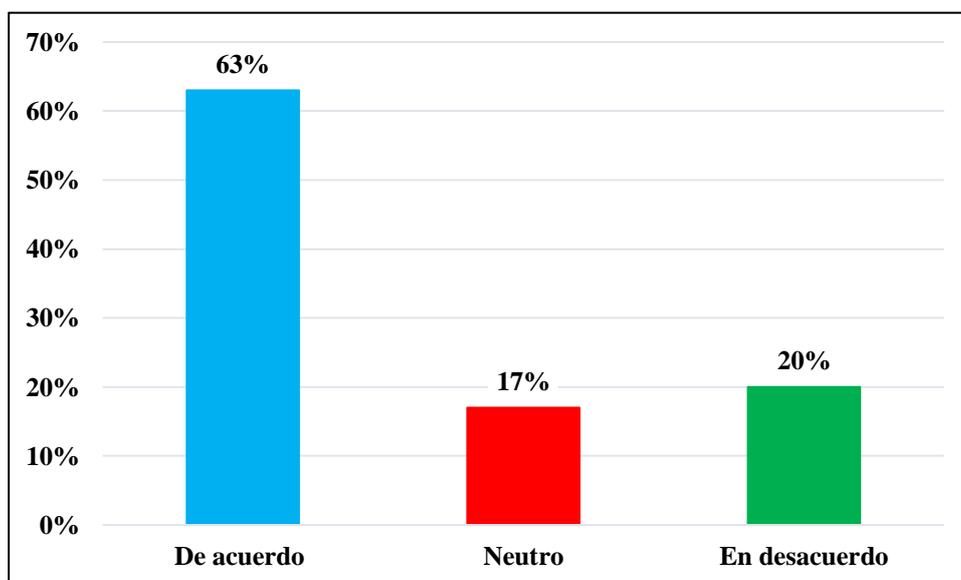


Figura 4

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 07 y figura 04 muestran a un 63% diciendo de acuerdo, un 17% se mantuvieron neutro y un 20% están en desacuerdo, sobre sí, nuestra legislación nacional en temas de Derechos Reales se encuentra perfilado a la protección de los derechos posesorias de las personas.

Tabla 5:

Desde su posición personal, ¿Considera que, los derechos reales en su regulación llegan a proteger la efectividad de la propiedad de las personas que salen como propietarios a nivel registral?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo	53	65,4
	En desacuerdo	22	27,2
	En desacuerdo total	6	7,4
	Total	81	100,0

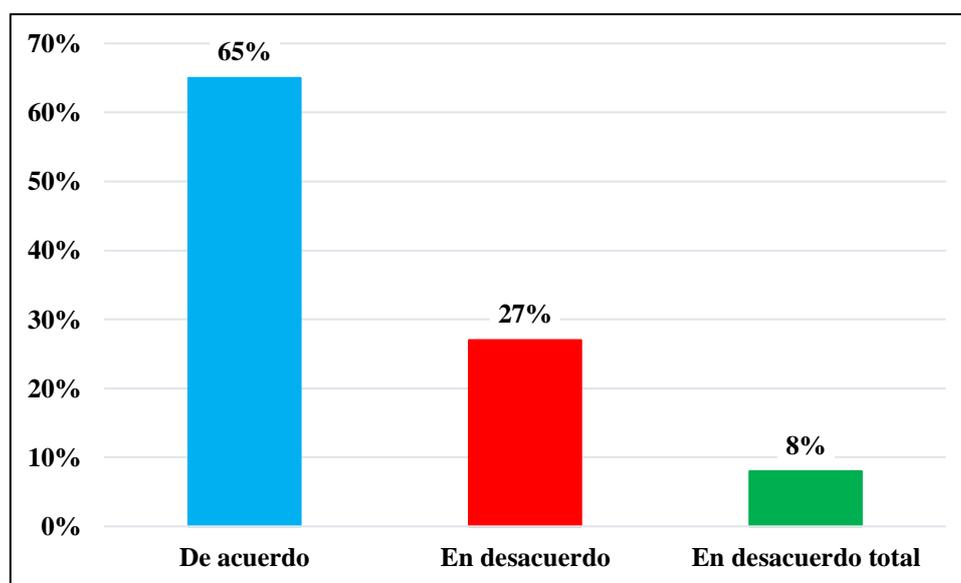


Figura 5

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 08 y figura 05 muestran a un 65% diciendo de acuerdo, un 27% en desacuerdo y un 8% en desacuerdo total, sobre sí, los derechos reales en su regulación llegan a proteger la efectividad de la propiedad de las personas que salen como propietarios a nivel registral.

Tabla 6:

Según su apreciación profesional, ¿Cree que, la propiedad posibilita a su titular que haga un aprovechamiento autónomo del bien, sin la intervención de terceros?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo	65	80,2
	En desacuerdo	10	12,3
	En desacuerdo total	6	7,4
	Total	81	100,0

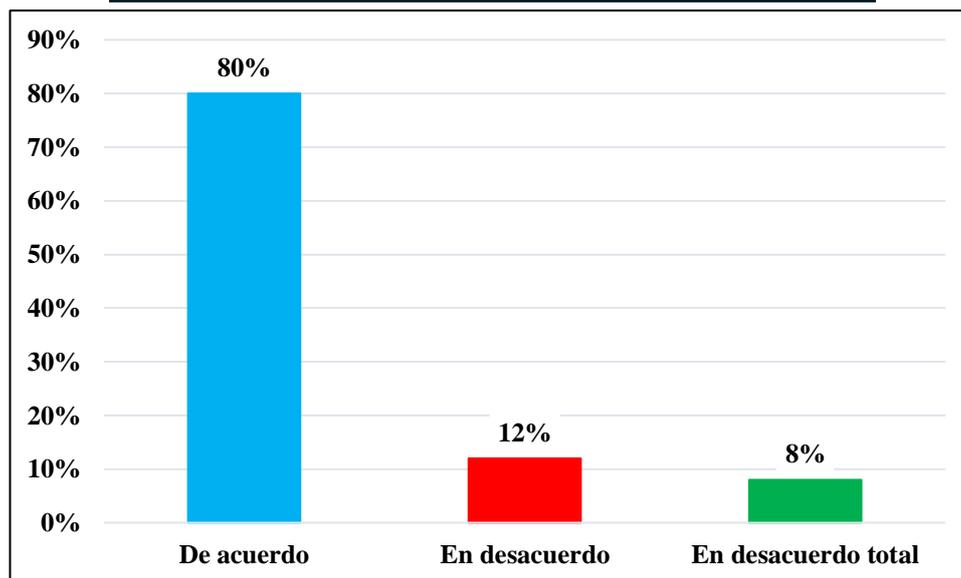


Figura 6

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 09 y figura 06 muestran a un 80% diciendo de acuerdo, un 12% en desacuerdo y un 8% en desacuerdo total, que respondieron a la pregunta de sí, la propiedad posibilita a su titular que haga un aprovechamiento autónomo del bien, sin la intervención de terceros.

Dimensión: Factores que obstaculizan su formalización

Tabla 7

Desde su entender como profesional, ¿Cuándo se busca formalizar un bien a través de la usucapión a nivel notarial una de los factores que obstaculiza dicha formalización viene a ser la formulación de oposiciones de mala fe de terceros sin legitimidad?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	67	82,7
	De acuerdo	11	13,6
	Neutro	3	3,7
	Total	81	100,0

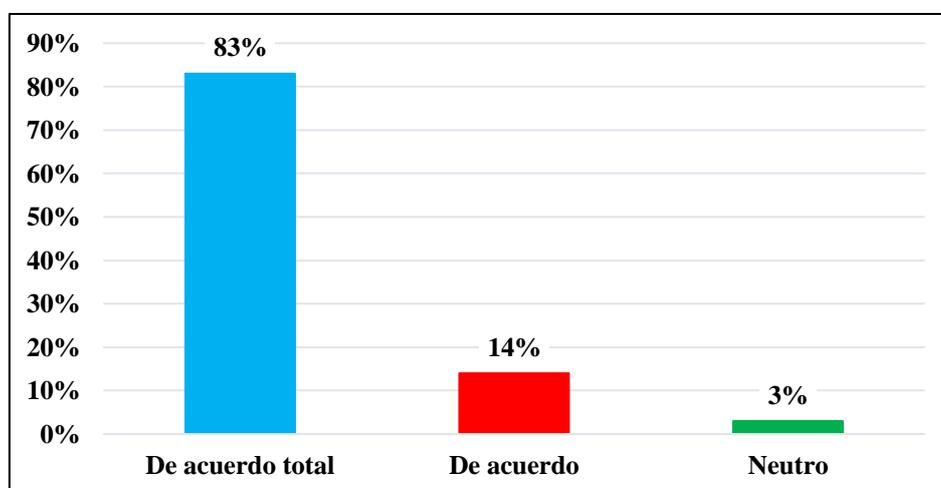


Figura 7

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 10 y figura 07 muestran a un 83% diciendo de acuerdo total, un 14% de acuerdo y un 3% neutro respondieron a la pregunta de sí, cuando se busca formalizar un bien a través de la usucapión a nivel notarial una de los factores que obstaculiza dicha formalización viene a ser la formulación de oposiciones de mala fe de terceros sin legitimidad.

Tabla 8

Desde su apreciación personal, ¿Cree que, otro de los factores que imposibilita la formalización de los bienes vía usucapión en sede notaria, viene a ser la existencia de mucha burocracia de la SBN?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	54	66,7
	De acuerdo	17	21,0
	En desacuerdo	10	12,3
	Total	81	100,0

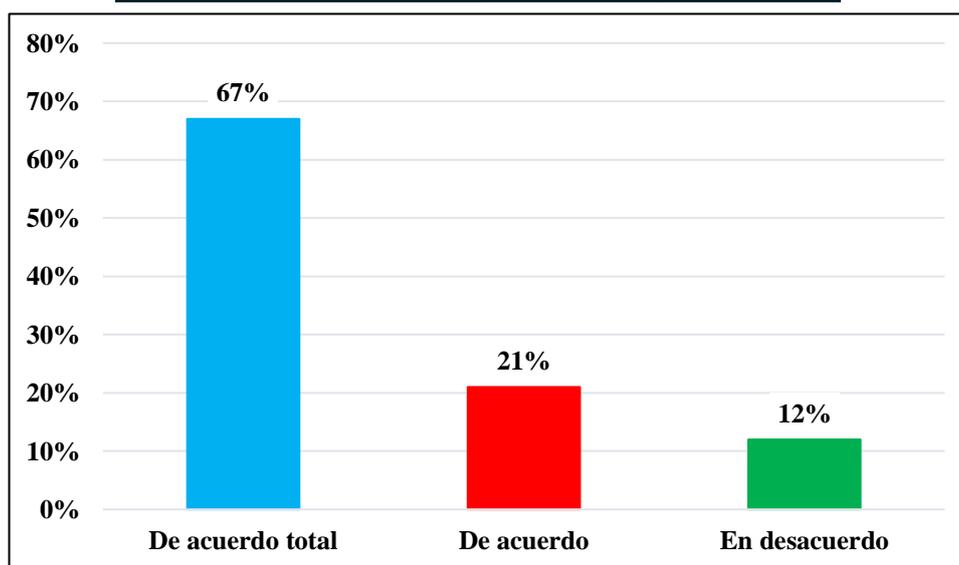


Figura 8

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 11 y figura 8 muestran a un 67% diciendo de acuerdo total, un 21% de acuerdo y un 12% en desacuerdo, a la pregunta de sí, otro de los factores que imposibilita la formalización de los bienes vía usucapión en sede notaria, viene a ser la existencia de mucha burocracia de la SBN.

Tabla 9

Desde su apreciación crítica, ¿Cree que, la falta de la determinación de los límites a la formulación de oposiciones, es otro de los factores que obstaculiza la formalización de bienes a través de la usucapión en sede notarial?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	69	85,2
	De acuerdo	7	8,6
	Neutro	5	6,2
	Total	81	100,0

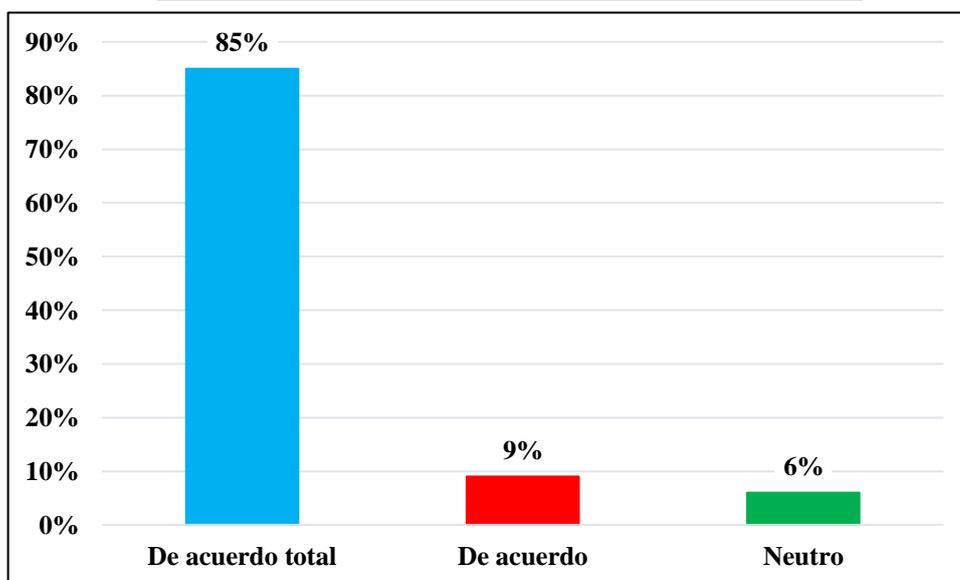


Figura 9

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 12 y figura 9 evidencian a un 85% diciendo de acuerdo total, un 9% de acuerdo y un 6% que se mantuvieron neutro frente a la interrogante de sí, la falta de la determinación de los límites a la formulación de oposiciones, es otro de los factores que obstaculiza la formalización de bienes a través de la usucapión en sede notarial.

Tabla 10

Desde su óptica profesional, ¿Considera que, si se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales se llegaría a afectar dicho trámite y el derecho a la propiedad del usucapiente?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	71	87,7
	De acuerdo	6	7,4
	En desacuerdo	4	4,9
	Total	81	100,0

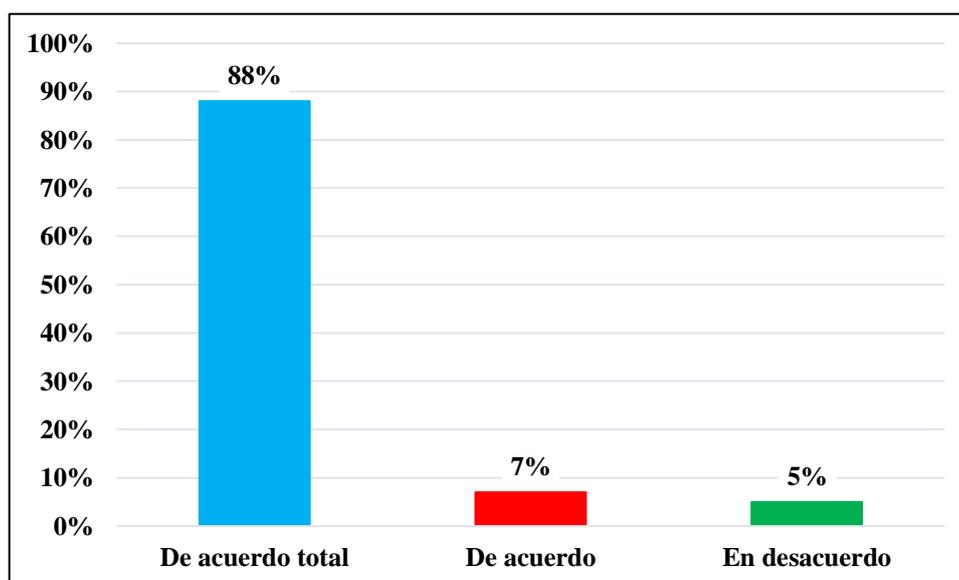


Figura 10

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 13 y figura 10 evidencia a n 88% diciendo de acuerdo total, un 7% de acuerdo y un 5% en desacuerdo, ante la interrogante de sí, se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales se llegaría a afectar dicho trámite y el derecho a la propiedad del usucapiente.

Variable I: Efectos de la oposición de mala fe

Dimensión: Perjuicios al usucapiente

Tabla 11

Desde su apreciación personal, ¿Cree que, uno de los efectos que genera la oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva que se lleva a cabo a nivel notarial, viene a ser un perjuicio del usucapiente en su vertiente patrimonial por los gastos realizados contratando abogados, ingenieros y otros profesionales?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	66	81,5
	De acuerdo	10	12,3
	En desacuerdo	5	6,2
	Total	81	100,0

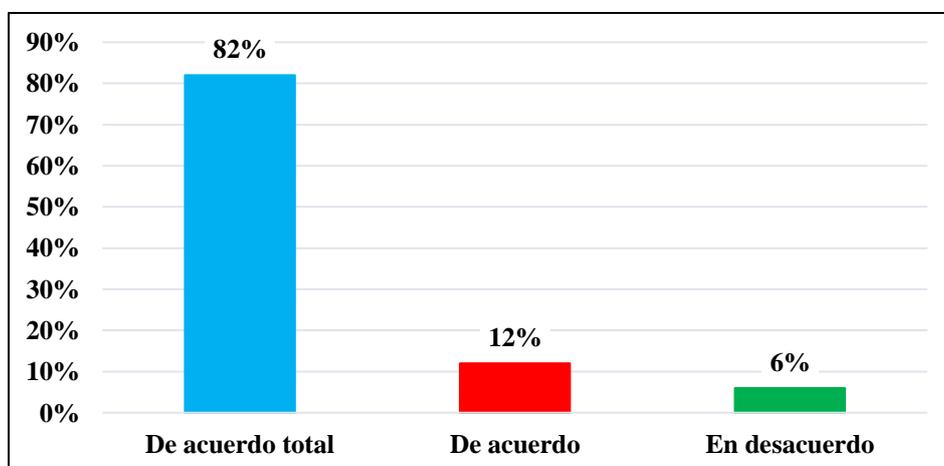


Figura 11

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 14 y figura 11 muestran a un 82% diciendo de acuerdo total, un 12% de acuerdo y un 6% en desacuerdo, sobre sí, uno de los efectos que genera la oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva que se lleva a cabo a nivel notarial, viene a ser un perjuicio del usucapiente en su vertiente patrimonial por los gastos realizados contratando abogados, ingenieros y otros profesionales.

Tabla 12

Según tu posición personal, ¿Considera que, otro de los efectos que, genera la oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva que se lleva a cabo a nivel notarial, viene a ser un perjuicio del usucapiente a nivel emotivo?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	25	30,9
	De acuerdo	26	32,1
	En desacuerdo	30	37,0
	Total	81	100,0

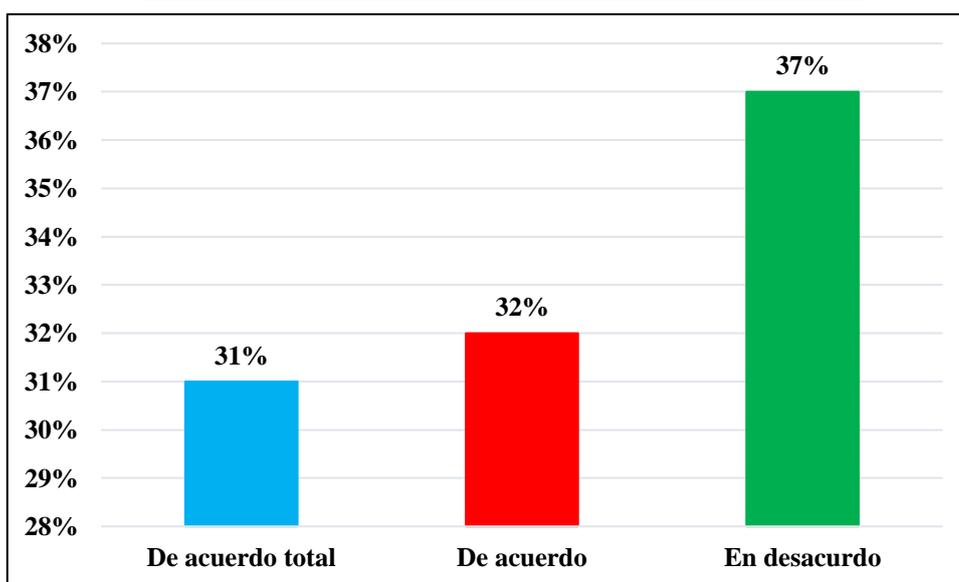


Figura 12

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 15 y figura 12 muestran a un 31% diciendo de acuerdo total, un 32% de acuerdo y un 37% en desacuerdo, sobre sí, otro de los efectos que, genera la oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva que se lleva a cabo a nivel notarial, viene a ser un perjuicio del usucapiente a nivel emotivo.

Tabla 13:

Según su posición como profesional, ¿Cree que, los factores que obstaculizan la formalización de la usucapión y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad, son las oposiciones indebidas formuladas por la de Superintendencia Nacional de Bienes Estatales?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	57	70,4
	De acuerdo	20	24,7
	En desacuerdo	4	4,9
	Total	81	100,0

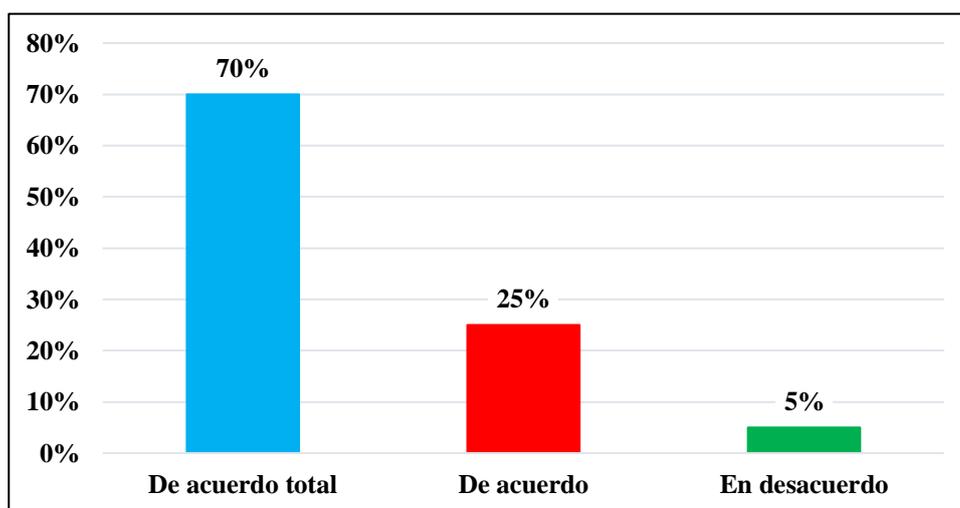


Figura 13

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 16 y figura 13 muestran a un 70% de acuerdo total, un 25% de acuerdo y un 5% en desacuerdo, sobre sí, los factores que obstaculizan la formalización de la usucapión y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad, son las oposiciones indebidas formuladas por la de Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Dimensión: Limitaciones notariales

Tabla 14

Desde una postura crítica, ¿Considera que, cuando un tercero sin ninguna legitimidad para obrar se opone al trámite de prescripción adquisitiva vía notarial, se relentiza el procedimiento y se genera sobrecarga judicial?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	53	65,4
	De acuerdo	22	27,2
	En desacuerdo total	6	7,4
	Total	81	100,0

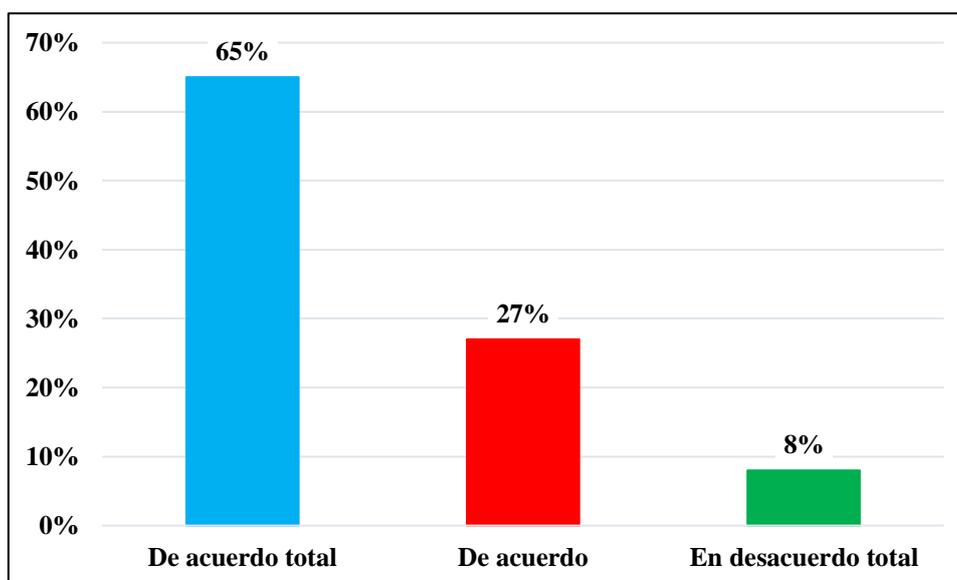


Figura 14

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 17 y figura 14 muestran a un 65% diciendo de acuerdo total, un 27% de acuerdo y un 8% en desacuerdo total, sobre sí, cuando un tercero sin ninguna legitimidad para obrar se opone al trámite de prescripción adquisitiva vía notarial, se relentiza el procedimiento y se genera sobrecarga judicial.

Tabla 15

Según su entender como profesional, ¿Cree que, con la regulación de la oposición hacia el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio se llega a afectar la celeridad y economía procesal para estos asuntos en tanto que la oposición genera que el procedimiento notarial concluya y los actuados sean remitidos al juzgado?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	63	77,8
	De acuerdo	12	14,8
	En desacuerdo	6	7,4
	Total	81	100,0

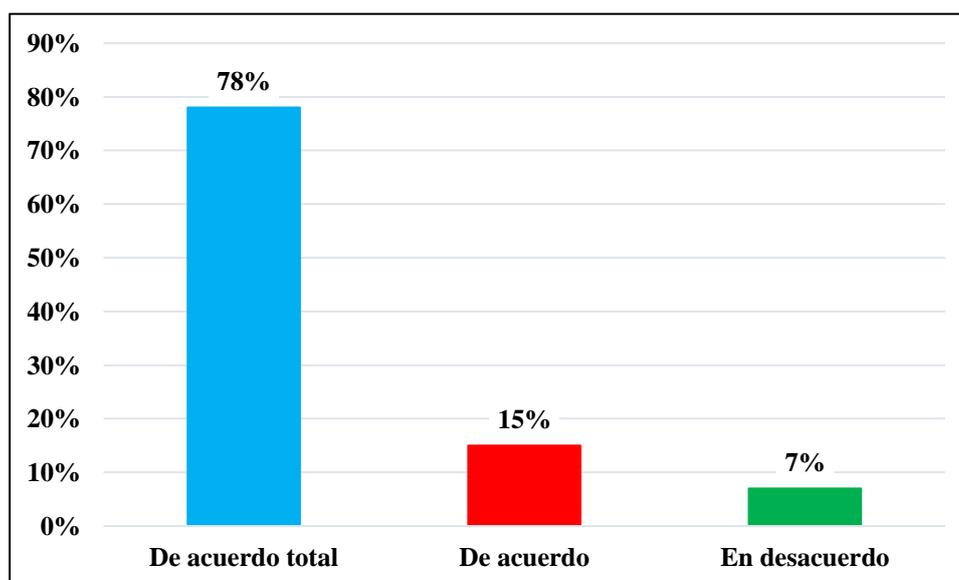


Figura 15

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 18 y figura 15 muestran que un 78% dijeron de acuerdo total, un 15% de acuerdo y un 75 en desacuerdo, sobre sí, con la regulación de la oposición hacia el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio se llega a afectar la celeridad y economía procesal para estos asuntos en tanto que la oposición genera que el procedimiento notarial concluya y los actuados sean remitidos al juzgado.

Tabla 16

Desde su posición personal, ¿Cree que, si el notario no se viera limitado en su pronunciamiento por la oposición de mala fe sobre el trámite de la usucapión, entonces no se perjudicaría el trámite que pretende usucapir un predio, porque analizaría la causa teniendo en cuenta la inmediación procesal?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	55	67,9
	De acuerdo	22	27,2
	Neutro	4	4,9
	Total	81	100,0

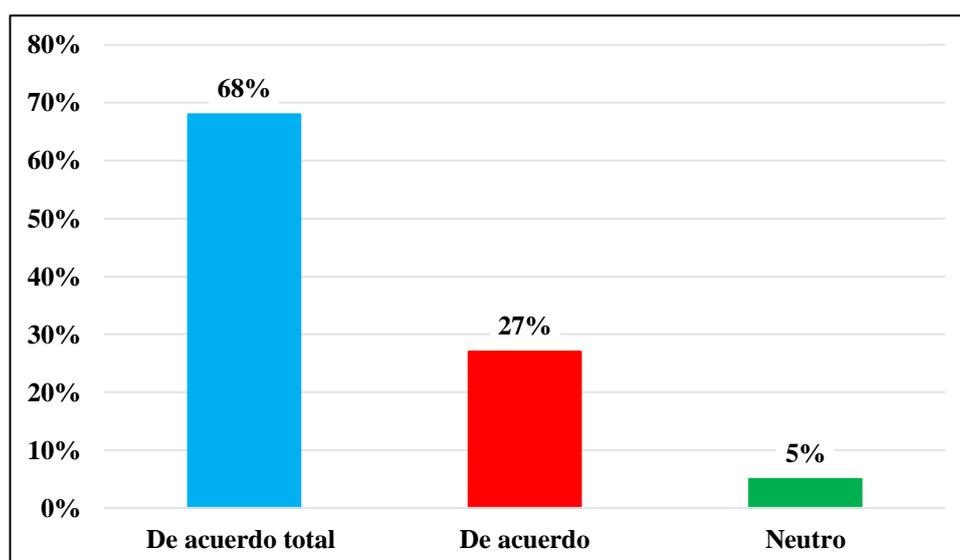


Figura 16

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 19 y figura 16 un 68% dijeron de acuerdo total, un 27% de acuerdo y un 5% se mantuvo neutro sobre sí el notario no se viera limitado en su pronunciamiento por la oposición de mala fe sobre el trámite de la usucapión, entonces no se perjudicaría el trámite que pretende usucapir un predio, porque analizaría la causa teniendo en cuenta la inmediación procesal.

Dimensión: Afectación social

Tabla 17

Desde su posición personal, ¿Si es que se llega a acreditar la no legitimidad del opositor en el procedimiento de prescripción vía notarial, debe de sancionarse ejemplarmente por frustrar una forma de adquirir la propiedad y determinarse en el mismo proceso una indemnización en favor del usucapiente?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	70	86,4
	De acuerdo	7	8,6
	En desacuerdo total	4	4,9
	Total	81	100,0

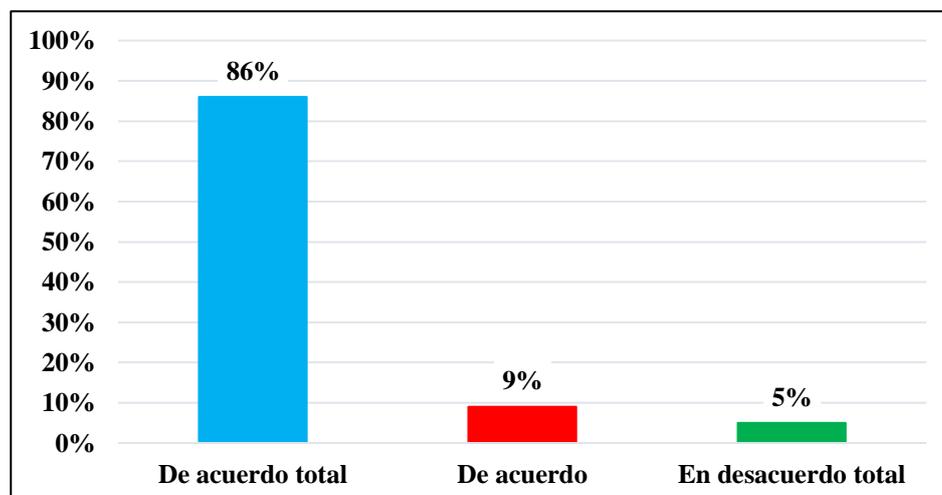


Figura 17

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 20 y figura 17 un 86% dijeron de acuerdo total, un 9% de acuerdo y un 5% en desacuerdo total, sobre sí es que se llega a acreditar la no legitimidad del opositor en el procedimiento de prescripción vía notarial, debe de sancionarse ejemplarmente por frustrar una forma de adquirir la propiedad y determinarse en el mismo proceso una indemnización en favor del usucapiente.

Tabla 18:

Según su posición personal, ¿Cree que, con la regulación de la oposición al procedimiento de prescripción se genera una percepción de inseguridad jurídica al procedimiento notarial de usucapión para los prescribientes?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	68	84,0
	De acuerdo	9	11,1
	En desacuerdo	4	4,9
	Total	81	100,0

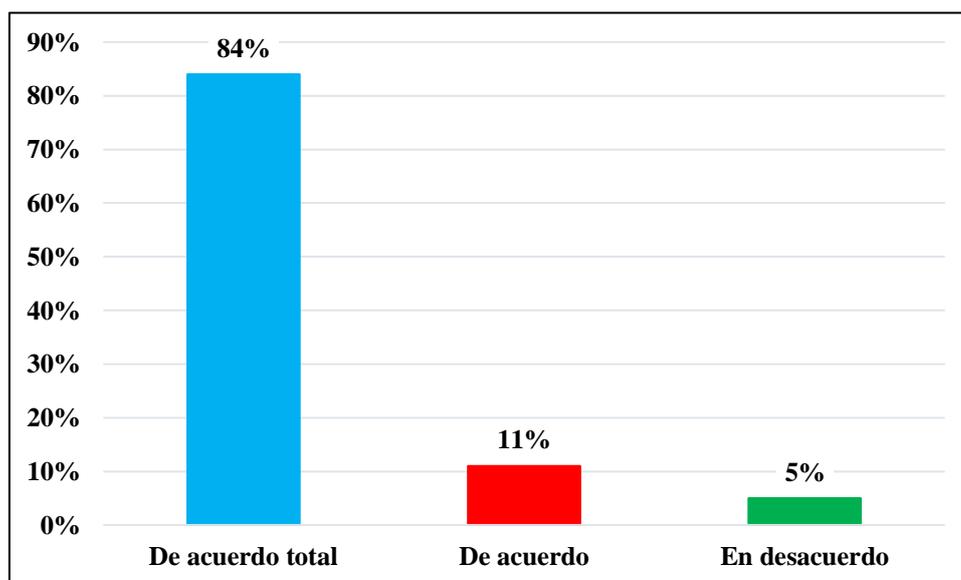


Figura 18

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 21 y figura 18 un 84% dijeron de acuerdo total, un 11% de acuerdo y un 5% en desacuerdo, sobre sí, con la regulación de la oposición al procedimiento de prescripción se genera una percepción de inseguridad jurídica al procedimiento notarial de usucapión para los prescribientes.

Tabla 19

Desde su posición personalísima, ¿Cree que, si el opositor no ha tenido legitimidad para ello y se prueba a nivel judicial que el usucapiente debe convertirse en propietario, los gastos realizados a nivel notarial deben de ser indemnizados por el opositor de mala fe?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	63	77,8
	De acuerdo	11	13,6
	En desacuerdo	7	8,6
	Total	81	100,0

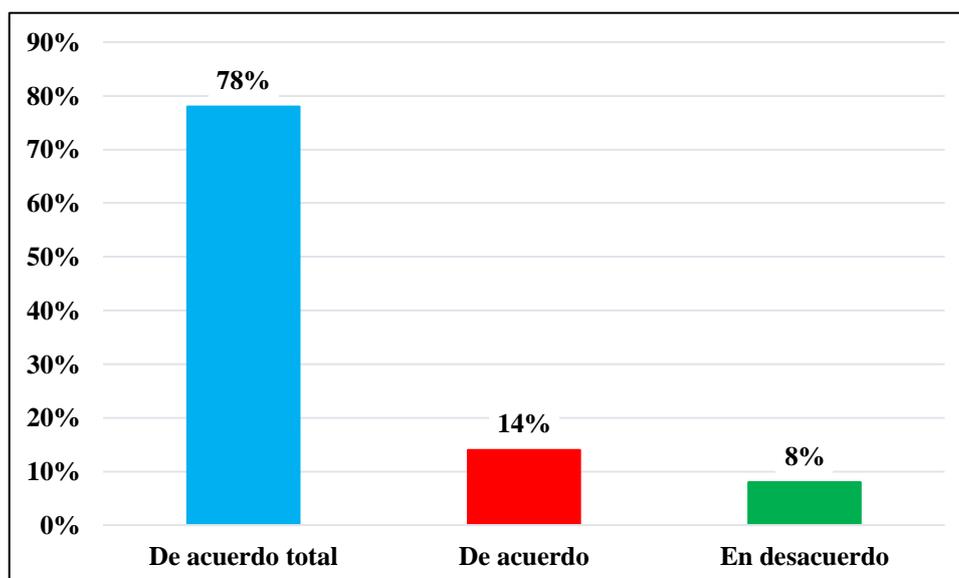


Figura 19

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 22 y figura 19 muestran que un 78% dijeron de acuerdo total, un 14% de acuerdo y un 8% en desacuerdo, sobre sí el opositor no ha tenido legitimidad para ello y se prueba a nivel judicial que el usucapiente debe convertirse en propietario, los gastos realizados a nivel notarial deben de ser indemnizados por el opositor de mala fe.

Tabla 20:

Según su entender como profesional, ¿Cree que, un impacto social de los efectos de la oposición de mala fe presentada contra la tramitación de la usucapión de dominio predial en sede notarial es negativa, toda vez que impide la formalización y titulación de los predios de dominio privado?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	De acuerdo total	58	71,6
	De acuerdo	14	17,3
	En desacuerdo	9	11,1
	Total	81	100,0

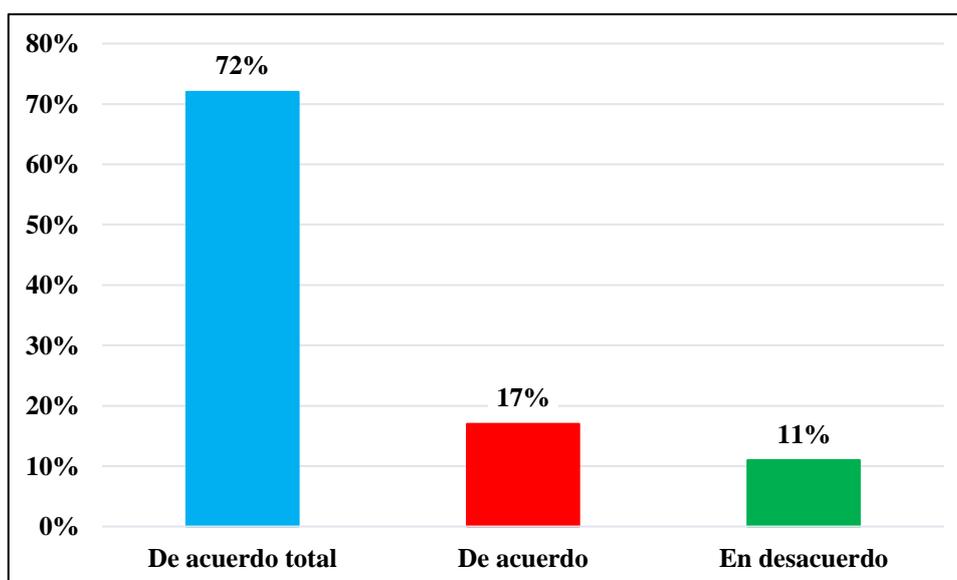


Figura 20

Interpretación:

Según el análisis estadístico que se practica aquí y que una vez verificada la tabla consignada como la N° 23 y figura 20 muestran a un 72% diciendo de acuerdo total, un 17% de acuerdo y un 11% en desacuerdo, sobre sí un impacto social de los efectos de la oposición de mala fe presentada contra la tramitación de la usucapión de dominio predial en sede notarial es negativa, toda vez que impide la formalización y titulación de los predios de dominio privado.

4.2 Contrastación de hipótesis

Como hipótesis general se planteó: Si se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, entonces se afecta dicho trámite y el derecho a la propiedad en Huacho en el año 2022; ello, ha sido contrastada con lo contenido en la tabla 13 y figura 10, donde se preguntó: ¿Considera que, si se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales se llegaría a afectar dicho trámite y el derecho a la propiedad del usucapiente?, la que fue respondida como sigue: un 88% diciendo de acuerdo total, un 7% de acuerdo y un 5% en desacuerdo.

Asimismo, también se planteó la hipótesis específica 01, donde señaló: Los factores que obstaculizan la formalización de la usucapión y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad, son las oposiciones indebidas formuladas por la de Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la que ha sido contrastada con la pregunta contenida en la tabla 16 y figura 13, donde se preguntó: ¿Cree que, los factores que obstaculizan la formalización de la usucapión y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad, son las oposiciones indebidas formuladas por la de Superintendencia Nacional de Bienes Estatales?, la que ha sido respondida con un 70% de acuerdo total, un 25% de acuerdo y un 5% en desacuerdo.

En relación a la hipótesis específica 02 se señaló: **Si el notario no se viera limitado en su pronunciamiento por la oposición de mala fe sobre el trámite de la usucapión,** entonces no se perjudicaría el trámite que pretende usucapir un predio, la que ha sido contrastada con la interrogante de contenida en la tabla 19 y figura 16 donde se preguntó: ¿Cree que, si el notario no se viera limitado en su pronunciamiento por la oposición de

mala fe sobre el trámite de la usucapión, entonces no se perjudicaría el trámite que pretende usucapir un predio, porque analizaría la causa teniendo en cuenta la intermediación procesal?, la que ha sido respondida por un 68% diciendo de acuerdo total 27% diciendo de acuerdo y un 5% se mantuvo neutro.

Por último, se formuló la hipótesis específica 02 donde se planteó: **Si el notario no se viera limitado en su pronunciamiento por la oposición de mala fe sobre el trámite de la usucapión, entonces no se perjudicaría el trámite que pretende usucapir un predio, que es contrastada con la interrogante de la tabla 23 y figura 20, donde se preguntó: ¿Cree que, un impacto social de los efectos de la oposición de mala fe presentada contra la tramitación de la usucapión de dominio predial en sede notarial es negativa, toda vez que impide la formalización y titulación de los predios de dominio privado?, donde fue respondida por un 72% diciendo de acuerdo total, un 17% de acuerdo y un 11% en desacuerdo.**

CAPÍTULO V:

DISCUSIONES

5.1 Discusión de resultados estadísticos

En este trabajo, se ha conseguido resultados como el que se encuentra en la tabla 10 y figura 07 donde se muestra a un 83% diciendo de acuerdo total, un 14% de acuerdo y un 3% neutro respondieron a la pregunta de sí, cuando se busca formalizar un bien a través de la usucapión a nivel notarial una de los factores que obstaculiza dicha formalización viene a ser la formulación de oposiciones de mala fe de terceros sin legitimidad.

Por otro lado, en la tabla 12 y figura 9 se evidencia a un 85% diciendo de acuerdo total, un 9% de acuerdo y un 6% que se mantuvieron neutro frente a la interrogante de sí, la falta de la determinación de los límites a la formulación de oposiciones, es otro de los factores que obstaculiza la formalización de bienes a través de la usucapión en sede notarial.

Dichos resultados se condicen con lo desarrollado por Pérez (2019) quien señaló que, en el actual regulación normativa de la oposición al asunto no contencioso notarial de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio predial tiene como efecto negativo la presentación de oposiciones que carecen de legitimidad para obrar, de fundamentación, y de la presentación de pruebas documentarias que avalen la oposición, y que ponen fin al trámite de prescripción adquisitiva de dominio porque el notario no tiene la potestad de calificar el fondo de la oposición.

Por otro lado, en la tabla 14 y figura 11 se muestra a un 82% de encuestados diciendo de acuerdo total, un 12% de acuerdo y un 6% en desacuerdo, sobre sí, uno de los efectos que genera la oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva que se

lleva a cabo a nivel notarial, viene a ser un perjuicio del usucapiente en su vertiente patrimonial por los gastos realizados contratando abogados, ingenieros y otros profesionales.

Asimismo, en la tabla 21 y figura 18 un 84% dijeron de acuerdo total, un 11% de acuerdo y un 5% en desacuerdo, sobre sí, con la regulación de la oposición al procedimiento de prescripción se genera una percepción de inseguridad jurídica al procedimiento notarial de usucapición para los prescribientes.

Estos resultados guardan relación con lo señalado por Pérez (2019) comentando lo precedido, entendemos que, nos encontramos ante una situación de inseguridad jurídica, cuando acudimos al trámite notarial, toda vez que, la regulación normativa es insuficiente para soslayar la interrupción arbitraria sufrida ante una oposición, trasgrediendo la celeridad y el objetivo o razón de ser de dicha normativa.

Por otro lado, en la tabla 17 y figura 14 se muestra a un 65% diciendo de acuerdo total, un 27% de acuerdo y un 8% en desacuerdo total, sobre sí, cuando un tercero sin ninguna legitimidad para obrar se opone al trámite de prescripción adquisitiva vía notarial, se ralentiza el procedimiento y se genera sobrecarga judicial.

Asimismo, en la tabla 20 y figura 17 un 86% dijeron de acuerdo total, un 9% de acuerdo y un 5% en desacuerdo total, sobre sí es que se llega a acreditar la no legitimidad del opositor en el procedimiento de prescripción vía notarial, debe de sancionarse ejemplarmente por frustrar una forma de adquirir la propiedad y determinarse en el mismo proceso una indemnización en favor del usucapiente.

En lo que respecta a la tabla 22 y figura 19 donde se muestra que un 78% dijeron de acuerdo total, un 14% de acuerdo y un 8% en desacuerdo, sobre sí el opositor no ha tenido legitimidad para ello y se prueba a nivel judicial que el usucapiente debe

convertirse en propietario, los gastos realizados a nivel notarial deben de ser indemnizados por el opositor de mala fe.

Estos resultados guardan relación con lo sostenido por Giraldo (2021), quien señaló que, lo dispuesto por la Ley 27333 resulta insuficiente para cautelar la adquisición de la propiedad, ya que ante una oposición fraudulenta se entorpece el trámite, más aún, si no se exige que el tercero opositor ostente de legitimidad para obrar, afectando la continuidad y el objetivo del usucapión, el cual es la obtención de la propiedad y que esta trascienda en un ámbito de protección registral, es así que la investigadora recalca que dicha falla en nuestra normativa es utilizada de forma fraudulenta, pues los terceros, en la gran mayoría de los casos de mala fe, exigen una suma dineraria, a efectos de desistir de dicha oposición, afectándose no solamente el solicitante, sino también, engrosando la carga judicial en vano.

CAPÍTULO VI:

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

Primero: Si se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o de terceras personas sin tener la legitimidad correspondiente, se llegaría a afectar dicho trámite y el derecho a la propiedad del usucapiente.

Segundo: Los factores que obstaculizan la formalización de la usucapión y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad, son las oposiciones indebidas formuladas por la de Superintendencia Nacional de Bienes Estatales cuando no tiene legitimidad ni competencia para hacer ello.

Tercero: Si el notario no se viera limitado en su pronunciamiento sobre la oposición de mala fe que realizan terceros en el trámite de la usucapión, entonces no se perjudicaría el trámite que pretende usucapir un predio, porque analizaría la causa teniendo en cuenta la intermediación notarial y no solo se limitaría a poder remitir el actuado al órgano jurisdiccional.

Cuarto: El impacto social de los efectos de la oposición de mala fe presentada contra la tramitación de la usucapión de dominio predial en sede notarial es negativa, toda vez que impide la formalización y titulación de los predios de dominio privado que han sido ganados a través de una posesión activa y diligente.

6.3 Recomendaciones

Primero: En los casos donde ha habido una oposición maliciosa o de mala fe por parte de la SBN o de cualquier tercero sin tener la legitimidad para poder oponerse y el caso ha llegado a judicializarse debe el juez incluso fijar una indemnización de oficio en favor del usucapiente, en tanto que este ya hizo los gastos que conlleva la tramitación de la usucapición en sede notarial, para que de dicha forma las oposiciones maliciosas y tendenciosas pueda disminuir.

Segundo: Es necesario que los notarios puedan tener facultades de poder discernir sobre la oposición del tercero en contra del procedimiento de la usucapición en sede notarial, cuando la oposición es evidentemente de mala fe, con ello se reduciría la sobrecarga procesal, porque ya no se estaría enviando las prescripciones notariales a la judicatura, mas aún, cuando el notario en tanto abogado también puede resolver dichas cuestiones.

Tercero: Se recomienda al legislativo a que pueda modificar el artículo 5° inciso g de la Ley 27333 para que no cualquiera persona pueda oponerse a la prescripción adquisitiva que se llega a tramitar a nivel notarial, sino solamente lo haga una persona mostrando legitimidad para obrar y acompañando la oposición con documento que acredite la titularidad del bien objeto de prescripción.

CAPÍTULO V:

REFERENCIAS

7.1 Fuentes documentales

Código Civil, publicado el 25 de Julio de 1984, Diario Oficial El Peruano, Obtenido de:

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-civil-03.2020-LP.pdf>

Código Procesal Civil, Publicado el 22 de abril de 1993, Diario Oficial El Peruano,

Obtenido de: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-Procesal-Civil-3.2020-LP.pdf>

Ley N° 26662 "Ley de Competencia Notarial en Asuntos No contenciosos", publicada el 22 de septiembre de 1996, Diario Oficial El Peruano, Obtenido de:

<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/26662.pdf>

Ley N° 27333, publicada el 27 de Julio del 2000, Diario Oficial El Peruano, Obtenido de:

https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/LEY%20N%C2%BA27333_LALEY.pdf

7.2 Fuentes bibliográficas

Amado (2021).” Derecho registral y notarial”. Primera edición. Grupo editorial jurídica legales Perú E.I.R.L.

Avendaño & Avendaño (2017). Derechos reales. Primera edición. Pontífice universidad católica del Perú, fondo editorial.

Cabanellas (2011) Diccionario jurídico elemental. Décimo cuarta edición. Editorial Heliasta S.R.L.

Capcha (2011). “El ABC del derecho civil patrimonial”. Segunda edición. Editorial San Marcos E.I.R.L.

Gonzales (2008). “Introducción al derecho registral y notarial”. Segunda edición. Juristas editores E.I.R.L.

Monsalve (2005) La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta: una doctrina europea en construcción.

7.3 Fuentes hemerograficas

Torres (2014) Propiedad Predial. Revista: Docentia et Investigatio, Lima

Posada (2014), Ontología y Lenguaje de la Realidad Social, Colombia

7.4 Fuentes electrónicas

Abarca (1991), El proceso del conocimiento gnoseología o epistemología, Obtenido de:

<http://padron.entretemas.com.ve/cursos/Epistem/Libros/ElProcesoDelConocimiento.pdf>

Catalina (2018), Principios Básicos de Lógica, Obtenido de:

<http://www.editorial.unca.edu.ar/Publicacione%20on%20line/CUADERNOS%20DE%20CATEDRA/Catalina%20Lobo.pdf>

Cabanillas (2014). “Derecho romano. Usucapión. Justo título”. Obtenido de:

https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46936/TFG-D_01044.pdf?sequence=1

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria, CAS. N°1164-2016 Lima, 10 de mayo del 2017, Obtenido de: <https://lpderecho.pe/hipoteca-inscrita-prevalece-prescripcion-adquisitiva-dominio-casacion-1164-2016-lima/>

Carrasco (2019) La prescripción adquisitiva de dominio como escudo de los precaristas, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de:

<https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/39168/TFM.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Giraldo (2021), La Función Notarial En Casos De Oposición Fraudulenta, En La Prescripción Adquisitiva De Dominio, En La Provincia De Huaraz – 2019, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de:

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/67931/Giraldo_CLG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Lozano (2017) Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de:

http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia_R%20-%20CordovaAlva_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Hurtado (2022) “La Oposición En La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial, Como Ejercicio Abusivo De Derecho”. Obtenido de:

<https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/9545>

Jaramillo (2003) ¿Qué es Epistemología? Mi mirar epistemológico y el progreso de la ciencia, Obtenido de: <https://www.redalyc.org/pdf/101/10101802.pdf>

Moreno & Valverde (2013) Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria inscrita, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de: http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8257/MorenoGupioc_P%20-%20ValverdeUtrilla_B.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pasto (2020) Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de: <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31854/1/BJCS-DE-1154.pdf>

Pérez (2019), Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de: <http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/15450/EFECTOS%20DE%20LA%20ACTUAL%20REGULACION%20NORMATIVA%20DE%20LA%20OPOSICION%20A%20LA%20PRESCRIPCION%20ADQUISITIVA%20DE%20DOMINIO%20PREDIAL%20NOTARIAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Pérez (2000), La seguridad jurídica: Una garantía del derecho y la justicia, Obtenido de: <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:bfd-2000-15-48a09575/pdf>

Quispe (2021) Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Ayacucho, 2020, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de:

https://repositorio.uap.edu.pe/jspui/bitstream/20.500.12990/4525/1/Tesis_Derecho_Propiedad.pdf?fbclid=IwAR36xYs9Gx5WTlHeqS5rAT9qdU6JC5FFfozchEkWBdqo0n7aW8g_pSatDxA

Rojas (2014), La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de:

http://repositorio.udec.cl/jspui/bitstream/11594/1661/1/Tesis_La_Prescripcion_Aquisitiva_y_el_Derecho.Image.Marked.pdf?fbclid=IwAR1H-6Keq-s8T457TyeLg3vQqzsKcQ0e3HvOPBBRmRkpQMILLIenkc0IBOg

Real Academia Española - RAE (2023), Diccionario de la lengua española, Obtenido de:

https://dpej.rae.es/lema/mala-fe?fbclid=IwAR3OfjoiEXVIgU5lcDWebDXH69tXA3huCWCizq5-4GMazn_oTkMFJwsf9s

SUNARP (2020), Los Registros Públicos en la Historia del Perú, Obtenido de:

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1252892/Libro%20Los%20Registros%20Publicos%20en%20la%20Historia%20del%20Peru.pdf>

Tinoco (2015), La prescripción adquisitiva de dominio, ante la actual Constitución de la República, y su validez jurídica en declararla en bienes de uso público, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de:

https://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/123456789/14017/1/Tinoco_Aguirre_Franco_Andree.pdf

Varsi (2019) Las características del derecho de propiedad, Obtenido de:

https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_de

[recho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR3RVq3g8dv1UrxJnaZwgd3ssR9J0-wKO-OucQ8Tn83r0DwLeE_62QYzbeM](#)

Vega (2018) “La prescripción adquisitiva en sede notarial y las causas que producen la nulidad del título de propiedad”. Obtenido de:
<https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/21219/Vega%20G%c3%b3mez%2c%20Richard%20Rand%c3%ba.pdf?sequence=6&isAllowed=y>

Velázquez (2022) La posesión. Concepto y Naturaleza Jurídica, Obtenido de:
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/14/6834/15.pdf>

Yangua (2017), La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca, tesis para optar el grado profesional de ABOGADO, Obtenido de:
https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1333/DER-YAN-SAN-17.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR36xYs9Gx5WTIHeqS5rAT9qdU6JC5FFfozchEkWBdqo0n7aW8g_pSatDxA

ANEXO

Cuestionario

INSTRUCCIONES: A continuación, se presenta un conjunto de preguntas, toda ella ofrece varias opciones para responder, selecciona la que más se adecúa a una posición objetiva, real y honesta.

Estas son las alternativas que se ofrece:

- a) De acuerdo total
- b) De acuerdo
- c) Neutro
- d) En desacuerdo
- e) En desacuerdo total

Variable I: Usucapión de dominio predial en sede notarial

Dimensión: Requisitos para usucapir

1.- Desde una visión profesional, ¿Considera que, en la usucapión que se tramita a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión continua?

2.- Según su entender profesional, ¿Cree que, en la usucapión que se tramita a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión pacífica?

3.- Desde su posición personal, ¿Cree que, en la usucapión que se tramita a nivel notarial es de suma importancia la observancia del cumplimiento del requisito de posesión pública?

Dimensión: Derechos reales

4.- Según su apreciación personal, ¿Nuestra legislación nacional en temas de Derechos Reales se encuentra perfilado a la protección de los derechos posesorias de las personas?

5.- Desde su posición personal, ¿Considera que, los derechos reales en su regulación llegan a proteger la efectividad de la propiedad de las personas que salen como propietarios a nivel registral?

6.- Según su apreciación profesional, ¿Cree que, la propiedad posibilita a su titular que haga un aprovechamiento autónomo del bien, sin la intervención de terceros?

Dimensión: Factores que obstaculizan su formalización

7.- Desde su entender como profesional, ¿Cuándo se busca formalizar un bien a través de la usucapión a nivel notarial una de los factores que obstaculiza dicha formalización viene a ser la formulación de oposiciones de mala fe de terceros sin legitimidad?

8.- Desde su apreciación personal, ¿Cree que, otro de los factores que imposibilita la formalización de los bienes vía usucapión en sede notaria, viene a ser la existencia de mucha burocracia de la SBN?

9.- Desde su apreciación crítica, ¿Cree que, la falta de la determinación de los límites a la formulación de oposiciones, es otro de los factores que obstaculiza la formalización de bienes a través de la usucapión en sede notarial?

10.- Desde su óptica profesional, ¿Considera que, sí se tramita la usucapión de dominio predial en sede notarial y se manifiesta oposiciones de mala fe por instituciones del Estado como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales se llegaría a afectar dicho trámite y el derecho a la propiedad del usucapiente? HG

Variable I: Efectos de la oposición de mala fe

Dimensión: Perjuicios al usucapiente

11.- Desde su apreciación personal, ¿Cree que, uno de los efectos que genera la oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva que se lleva a cabo a nivel notarial, viene a ser un perjuicio del usucapiente en su vertiente patrimonial por los gastos realizados contratando abogados, ingenieros y otros profesionales?

12.- Según tu posición personal, ¿Considera que, otro de los efectos que, genera la oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva que se lleva a cabo a nivel notarial, viene a ser un perjuicio del usucapiente a nivel emotivo?

13.- Según su posición como profesional, ¿Cree que, los factores que obstaculizan la formalización de la usucapición y vulneran la protección del derecho a la posesión y consecuente propiedad, son las oposiciones indebidas formuladas por la de Superintendencia Nacional de Bienes Estatales? HE1

Dimensión: Limitaciones notariales

14.- Desde una postura crítica, ¿Considera que, cuando un tercero sin ninguna legitimidad para obrar se opone al trámite de prescripción adquisitiva vía notarial, se ralentiza el procedimiento y se genera sobrecarga judicial?

15.- Según su entender como profesional, ¿Cree que, con la regulación de la oposición hacia el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio se llega a afectar la celeridad y economía procesal para estos asuntos en tanto que la oposición genera que el procedimiento notarial concluya y los actuados sean remitidos al juzgado?

16.- Desde su posición personal, ¿Cree que, si el notario no se viera limitado en su pronunciamiento por la oposición de mala fe sobre el trámite de la usucapición, entonces no se perjudicaría el trámite que pretende usucapir un predio, porque analizaría la causa teniendo en cuenta la inmediatez procesal? He2

Dimensión: Afectación social

17.- Desde su posición personal, ¿Si es que se llega a acreditar la no legitimidad del opositor en el procedimiento de prescripción vía notarial, debe de sancionarse ejemplarmente por frustrar una forma de adquirir la propiedad y determinarse en el mismo proceso una indemnización en favor del usucapiente?

18.- Según su posición personal, ¿Cree que, con la regulación de la oposición al procedimiento de prescripción se genera una percepción de inseguridad jurídica al procedimiento notarial de usucapición para los prescribientes?

19.- Desde su posición personalísima, ¿Cree que, si el opositor no ha tenido legitimidad para ello y se prueba a nivel judicial que el usucapiente debe convertirse en propietario, los gastos realizados a nivel notarial deben de ser indemnizados por el opositor de mala fe?

20.- Según su entender como profesional, ¿Cree que, un impacto social de los efectos de la oposición de mala fe presentada contra la tramitación de la usucapición de dominio predial en sede notarial es negativa, toda vez que impide la formalización y titulación de los predios de dominio privado? He3

*Sin título1 [ConjuntoDatos0] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

	Nombre	Tipo	Anchura	Decimales	Etiqueta	Valores	Perdidos	Columnas	Alineación	Medida	Rol
1	P1	N Numérico	8	2	Desde una visi...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
2	P2	N Numérico	8	2	Según su enten...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
3	P3	N Numérico	8	2	Desde su posic...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
4	P4	N Numérico	8	2	Según su aprec...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
5	P5	N Numérico	8	2	Desde su posic...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
6	P6	N Numérico	8	2	Según su aprec...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
7	P7	N Numérico	8	2	Desde su enten...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
8	P8	N Numérico	8	2	Desde su aprec...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
9	P9	N Numérico	8	2	Desde su aprec...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
10	P10	N Numérico	8	2	Desde su óptic...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
11	P11	N Numérico	8	2	Según su aprec...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
12	P12	N Numérico	8	2	Según tu posici...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
13	P13	N Numérico	8	2	Según su posic...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
14	P14	N Numérico	8	2	Desde un postr...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
15	P15	N Numérico	8	2	Según su enten...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
16	P16	N Numérico	8	2	Desde su posic...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
17	P17	N Numérico	8	2	Desde su posic...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
18	P18	N Numérico	8	2	Según su posic...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
19	P19	N Numérico	8	2	Desde su posic...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
20	P20	N Numérico	8	2	Según su enten...	{1,00, De ac...	Ninguna	8	Centro	Ordinal	Entrada
21											
22											
23											
24											
25											

Vista de datos **Vista de variables**

IBM SPSS Statistics Processor está listo Unicode:ON

21:35 8/12/2023

*Sin título1 [ConjuntoDatos0] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

4 : P20 4,00 Visible: 20 de 20 variables

	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15
1	1,00	4,00	1,00	3,00	2,00	5,00	1,00	4,00	1,00	4,00	1,00	4,00	1,00	5,00	1,00
2	1,00	4,00	1,00	3,00	2,00	5,00	1,00	4,00	1,00	4,00	1,00	4,00	1,00	5,00	1,00
3	1,00	4,00	1,00	3,00	2,00	5,00	1,00	4,00	1,00	4,00	1,00	4,00	1,00	5,00	1,00
4	1,00	4,00	1,00	3,00	2,00	5,00	1,00	4,00	1,00	4,00	1,00	4,00	1,00	5,00	1,00
5	1,00	4,00	1,00	3,00	2,00	5,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00	4,00	1,00	5,00	1,00
6	1,00	4,00	1,00	3,00	2,00	5,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00	4,00	1,00	5,00	1,00
7	1,00	2,00	1,00	3,00	2,00	4,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
8	1,00	2,00	1,00	3,00	2,00	4,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
9	1,00	2,00	1,00	3,00	2,00	4,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
10	1,00	2,00	1,00	3,00	2,00	4,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
11	1,00	2,00	1,00	3,00	2,00	4,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
12	1,00	2,00	1,00	3,00	2,00	4,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
13	1,00	2,00	1,00	3,00	2,00	4,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
14	1,00	2,00	1,00	3,00	2,00	4,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
15	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	4,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
16	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	4,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
17	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
18	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
19	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
20	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
21	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
22	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00
23	1,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	4,00	1,00	2,00	1,00

Vista de datos Vista de variables

IBM SPSS Statistics Processor está listo Unicode:ON

Buscar 20°C Mayorm. nubla... 21:36 8/12/2023