

Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Doctorado en Derecho



**Efectos de los procedimientos administrativos notariales de
prescripción adquisitiva de dominio en la seguridad jurídica, en los
procesos judiciales civiles tramitados en la Corte Superior de
Justicia de Arequipa Sede Central, 2021 - 2023**

Tesis presentada por:

Calle Vera, Oscar Francis

ORCID: 0009-0002-8446-2765

para optar el grado académico de Doctor en Derecho

Asesora:

Dra. Arias Huiza, Yigliola Glenda

ORCID: 0000-0002-5086-2413

Arequipa – Perú

2026

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 03 de Diciembre del 2025

Dictamen: 009105-C-EPG-2025

Visto el borrador del expediente 009105, presentado por:

2020003231 - CALLE VERA OSCAR FRANCIS

Titulado:

**EFFECTOS DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS NOTARIALES DE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA, EN LOS PROCESOS JUDICIALES
CIVILES TRAMITADOS EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEDE CENTRAL,
2021 - 2023**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**29520242 - FALCONI PICARDO MARCO TULIO
DICTAMINADOR**



**71343303 - CAMARGO RIEGA ALBERTO VITTORIO
DICTAMINADOR**



**42327355 - VARGAS SALAS OBED
DICTAMINADOR**



**29259022 - RUBIO ZEVALLOS RUFO ISAAC
DICTAMINADOR**



**45132863 - TERAN BEJAR CARLOS AUGUSTO
DICTAMINADOR**



Efectos de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio en la seguridad jurídica, en los procesos judiciales civiles tramitados en la Corte Superior de Justicia

INFORME DE ORIGINALIDAD

4%

INDICE DE SIMILITUD

3%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

Submitted to Universidad Católica de Santa
María

Trabajo del estudiante

2%

2

qdoc.tips

Fuente de Internet

1%

3

repositorio.continental.edu.pe

Fuente de Internet

1%

4

www.lexsoluciones.com

Fuente de Internet

1%

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Apagado

DEDICATORIA

La presente investigación la dedico a mi señora madre

Mary, a toda mi familia por su apoyo en este largo proceso.

Con gratitud a Dios y a la Virgen María.



RESUMEN

La presente investigación analiza los efectos que generan los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio sobre la seguridad jurídica, en particular en relación con los procesos judiciales civiles tramitados ante la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central durante los años 2021 a 2023. En la actualidad, se ha incrementado el número de demandas de nulidad de actos jurídicos derivadas de prescripciones adquisitivas realizadas de manera notarial, lo cual pone en evidencia deficiencias normativas y procedimentales que podrían afectar el derecho de propiedad.

El objetivo principal del presente estudio fue determinar cómo dichos procedimientos administrativos inciden en la seguridad jurídica, especialmente cuando no se cumplen garantías mínimas como la notificación efectiva al propietario registral, la revisión adecuada de los documentos que acreditan la posesión y la realización de una inspección notarial objetiva. A través del análisis de expedientes judiciales, se identificaron situaciones recurrentes que generan conflictos y podrían vulnerar los derechos de propietarios registrales y terceros.

Los resultados obtenidos evidencian que la ausencia de una regulación más estricta en la Ley N.º 27333 permite vacíos que pueden ser utilizados de forma inadecuada, afectando la validez del procedimiento notarial y su declaración de nulidad en un proceso judicial. En consecuencia, se propone una reforma normativa que incorpore requisitos obligatorios orientados a fortalecer la transparencia y confiabilidad en el trámite notarial de prescripción adquisitiva, de modo que respete el debido proceso y se proteja la seguridad jurídica.

Palabras clave: prescripción adquisitiva de dominio, seguridad jurídica, desjudicialización.

ABSTRACT

This research analyzes the effects of notarial administrative processes of acquisitive prescription of ownership on legal certainty, with a focus on civil judicial proceedings overseen by the Superior Court of Justice of Arequipa during the years 2021 and 2023. In recent practice, there has been a significant increase in lawsuits seeking the annulment of legal acts derived from notarially acquisitive prescriptions, revealing procedural and regulatory deficiencies that compromise property rights.

The main objective of this study was to determine how these administrative procedures impact legal certainty, particularly when minimum safeguards, such as effective notification of the registered owner, proper verification of possession documents, and objective notarial inspections are not met. Through the analysis of judicial case files and specific legal scenarios, the research identified recurring situations that generate legal conflicts and infringe upon the rights of registered property owners and third parties-

The findings reveal that the current regulatory framework, especially Law No. 27333, lacks mandatory requirements that could prevent abuse and procedural irregularities. Consequently, this study proposes a legal reform to include clear, compulsory standards aimed at strengthening the legality, transparency, and reliability of notarial procedures, thereby reinforcing a system of property acquisition that respects due process and upholds legal certainty.

Keywords: acquisitive prescription, legal certainty, dejudicialization.

INDICE

DEDICATORIA

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN 1

HIPÓTESIS 4

OBJETIVOS 5

1. Objetivo General 5

2. Objetivos Específicos 5

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO 7

1. Posesión 7

1.1. Definición 7

1.2. Clases de Posesión 9

1.2.1. Posesión de buena fe y mala fe 10

1.2.2. Posesión Continua 11

1.2.3. Posesión Pacífica 12

1.2.4. Posesión Pública 12

1.2.5. Posesión en concepto de propietario 13

1.2.6. Posesión mediata e inmediata 13

1.2.7. Posesión legítima e ilegítima 14

1.2.8. Posesión exclusiva y coposesión 15

2. Propiedad 15

2.1. Definición 15

2.2. Características del derecho de propiedad 17

2.3. Atributos del derecho de propiedad 18

2.3.1. Uso 19

2.3.2. Goce 19

2.3.3. Disposición 20

2.3.4. Reivindicación 20

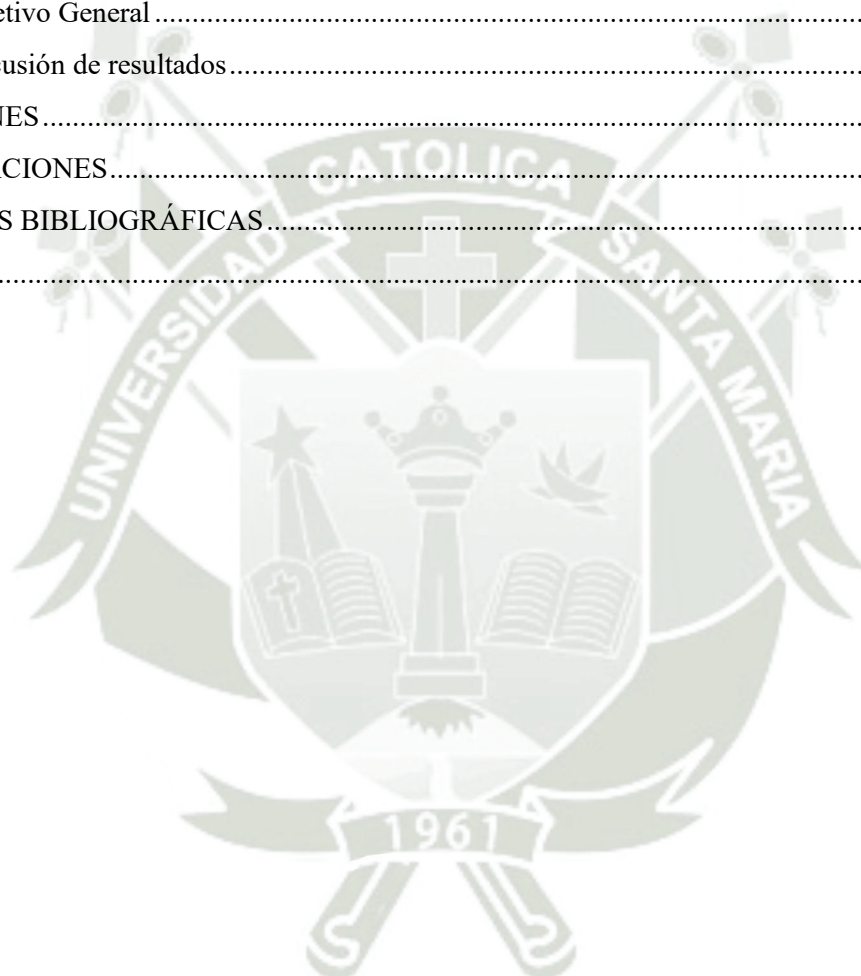
2.4. Saneamiento de la propiedad 21

2.4.1. Efectos del saneamiento y su importancia en el derecho registral 22

2.5. Extinción de la propiedad 23

3.	Prescripción adquisitiva de dominio	23
3.1.	Concepto	23
3.2.	Prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria	25
3.2.1.	Características y diferencia	25
3.3.	Prescripción Adquisitiva Judicial	27
3.3.1.	Concepto	27
3.4.	Prescripción Adquisitiva Administrativa.....	28
3.5.	Prescripción Adquisitiva Notarial	29
3.5.1.	Concepto	29
3.5.2.	Procedimiento	29
4.	Nulidad de Acto Jurídico.....	32
4.1.	Concepto	32
4.2.	Causales de nulidad.....	34
4.3.	Relación entre la nulidad del acto jurídico y procedimiento notarial de prescripción.....	37
5.	Seguridad jurídica	38
5.1.	Concepto	38
5.2.	Dimensión estática y dimensión dinámica	40
5.3.	Seguridad jurídica, propiedad y prescripción adquisitiva de dominio	42
6.	Desjudicialización de procesos judiciales	43
6.1.	Concepto	43
6.2.	Jurisdicción y desjudicialización.....	44
6.3.	Lo que le compete al Juez frente a lo que no debería competarle.....	45
6.4.	El rol de los notarios en la desjudicialización.....	46
6.5.	Beneficios de la desjudicialización en el sistema judicial peruano	48
CAPÍTULO II METODOLOGÍA		50
1.	Método de Investigación	50
2.	Técnica de Interpretación Jurídica.....	51
3.	Variables e Indicadores	51
4.	Técnicas de Investigación	54
5.	Instrumentos de la Investigación	55
6.	Criterios de Validación de Instrumentos	60
7.	Universo y Muestra	60
8.	Sistema de Citación.....	61

9.	Confidencialidad.....	62
10.	Conflicto de Intereses.....	62
CAPÍTULO III RESULTADOS Y DISCUSIÓN		64
1.	Análisis de resultados.....	65
1.1.	Determinar si se afecta la seguridad jurídica en la notificación al propietario registral	65
1.2.	Establecer los supuestos que afectan la seguridad jurídica en la prescripción notarial	85
1.3.	Establecer si se debe modificar la Ley N° 27333 estableciendo requisitos específicos	89
1.4.	Objetivo General	93
2.	Discusión de resultados.....	119
CONCLUSIONES.....		129
RECOMENDACIONES.....		132
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		140
ANEXOS.....		147



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro de operacionalización de variables.....	51
Tabla 2. Objetivo Específico 1.....	65
Tabla 3. Objetivo Específico 2.....	85
Tabla 4. Objetivo Específico 3.....	89
Tabla 5. Objetivo General.....	93



INTRODUCCIÓN

La prescripción adquisitiva de dominio es una institución del Derecho Civil con raíces en el derecho antiguo, concebida originalmente como una forma de sanción al propietario que abandonaba su predio, transfiriendo la propiedad al poseedor que ejercía la posesión prolongada del bien. Sin embargo, en el contexto contemporáneo, esta figura debe ser analizada desde una perspectiva distinta, entendiéndola no como un instrumento punitivo o de castigo, sino como un mecanismo de saneamiento de la propiedad que contribuye a la seguridad jurídica y a la formalización del derecho de propiedad en general.

En la práctica actual, particularmente en los procesos que se presentan ante los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central, se ha evidenciado un incremento en las demandas de nulidad de acto jurídico originadas en procedimientos de prescripción adquisitiva tramitados notarialmente. Los demandantes sostienen, en términos generales, que dichos actos adolecen de causales de nulidad como la existencia de un fin ilícito o la contravención del orden público, especialmente cuando no se habría garantizado el derecho de defensa de los propietarios registrales, quienes no fueron debidamente emplazados y/o notificados. Así mismo, indican defectos en el procedimiento notarial, atribuibles a vacíos normativos.

Al analizar los casos mencionados, se advierte que los demandantes alegan haber sido excluidos del procedimiento notarial por una deficiente notificación. Ello obedece, en muchos casos, a que los solicitantes de la prescripción manifiestan desconocer el domicilio de los propietarios registrales y solicitan la notificación mediante edictos. En otros supuestos, se observa que los copropietarios inician el procedimiento afectando los derechos de los demás copropietarios. También se han registrado casos en los que los beneficiarios de una prescripción

adquisitiva notarial solicitan judicialmente el desalojo de los ocupantes, pese a que la forma en que obtuvieron el título de propiedad genera dudas sobre la validez del procedimiento notarial.

Estas situaciones generan una cadena de conflictos jurídicos, dado que muchas de las demandas de nulidad son finalmente declaradas fundadas, anulando el acto jurídico de prescripción vía notarial. No obstante, durante el tiempo en que los títulos fueron considerados válidos, los propietarios (demandados) realizaron diversos actos jurídicos, como compraventas o constitución de hipotecas, generando perjuicio a terceros que actuaron confiando en la fe pública registral.

Frente a esta problemática, la presente investigación se propone prevenir estos conflictos jurídicos y patrimoniales mediante la formulación de una propuesta normativa que modifique el desarrollo del trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, a fin de fortalecer la seguridad jurídica. El Derecho Civil no puede permanecer estático frente a los conflictos reales que se presentan en la práctica, por lo que resulta necesario introducir ajustes a la legislación vigente en materia de prescripción adquisitiva notarial.

En tal sentido, la hipótesis central de esta tesis sostiene que, si bien la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial permite dinamizar el tráfico jurídico y revalorizar la propiedad, su aplicación sin el cumplimiento de garantías mínimas, como la notificación efectiva al propietario registral, el análisis riguroso de los documentos que acrediten la posesión y una adecuada inspección notarial del bien, puede afectar la seguridad jurídica tanto de los propietarios originales como de terceros de buena fe. Esta situación justifica la necesidad de modificar la Ley N.º 27333 para incorporar expresamente dichos requisitos.

De forma específica, esta investigación tiene como objetivos a los siguientes: Determinar si la omisión de notificación al propietario registral compromete la seguridad jurídica; identificar

los supuestos concretos del procedimiento notarial que generan inseguridad; y evaluar la necesidad y viabilidad de una reforma legislativa al marco legal vigente.

La estructura del trabajo se divide en tres capítulos. En el primer capítulo, se desarrolló el marco teórico, abordando los fundamentos jurídicos de la prescripción adquisitiva, el rol del notariado, la seguridad jurídica y la desjudicialización del sistema de justicia. El segundo capítulo presenta el enfoque metodológico de la investigación, centrado en el análisis de expedientes judiciales sobre nulidad de actos jurídicos por prescripción adquisitiva notarial en Arequipa durante los años 2021 y 2023. Finalmente, en el tercer capítulo, se exponen y analizan los resultados obtenidos, para luego formular una propuesta normativa que oriente hacia una práctica notarial más segura y eficiente, fortaleciendo el rol del notariado en la desjudicialización, promoviendo así un orden jurídico más predecible y confiable respecto del derecho real de propiedad.

HIPÓTESIS

DADO QUE:

A través de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, la propiedad saneada se revaloriza generando disposición inmobiliaria y económica inmediata.

ES PROBABLE QUE:

Si no se tiene en cuenta notarialmente la notificación al propietario registral, el análisis de los documentos que demuestran la posesión y una debida inspección notarial, entonces, de darse dicha prescripción notarial se podría vulnerar los derechos de los propietarios registrales y terceros, lo cual implicaría la modificatoria de la Ley N° 27333, estableciendo tales requisitos y con ello generar seguridad jurídica.

OBJETIVOS

1. Objetivo General

Determinar los efectos de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio en la seguridad jurídica, procesos judiciales civiles tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central, 2021 - 2023.

2. Objetivos Específicos

- 2.1. Determinar si se afecta la seguridad jurídica por la falta de diligencia notarial en la notificación al propietario con inscripción registral en los en los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio.
- 2.2. Establecer los supuestos que afectan la seguridad jurídica en los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio.
- 2.3. Establecer si se debe modificar la Ley N° 27333 estableciendo requisitos específicos para la prescripción adquisitiva de dominio notarial.



CAPÍTULO I:

MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1. Posesión

1.1. Definición

El concepto de posesión ha sido objeto de amplio desarrollo doctrinario y tratamiento jurídico, debido a que su relevancia hace referencia a que se equipara y se antepone a la propiedad. En el marco del Derecho Civil, la posesión se configura como una situación de hecho que a través del tiempo despliega efectos jurídicos importantes.

Según el artículo 896° del Código Civil, la posesión consiste en el ejercicio de los poderes o atribuciones intrínsecas de la propiedad. Por su parte, el artículo 900° de dicho cuerpo legal, establece que la posesión se obtiene, en general, mediante la entrega del bien, es decir, la tradición, salvo en los casos en que la ley reconozca otra forma.

Según Dueñas (2016), en épocas antiguas, el valor de la tierra radicaba más en su posesión efectiva que en la titularidad legal. La posesión se concebía como la utilización real y que podía ser comprobada respecto del terreno, ya sea mediante labores agrícolas o actividades de pastoreo. Si el terreno o propiedad dejaba de ser utilizado, se interpretaba como una muestra de desinterés por parte del poseedor, permitiendo que terceros pudieran ocuparlo. En consecuencia, quien abandonaba la posesión perdía todo derecho a reclamarla en un futuro.

Por su parte, Gonzáles (2022) plantea que el análisis de la posesión debe considerar el control ejercido sobre el bien de manera independiente y se demuestra a través de actos concretos de aprovechamiento. Estos actos pueden ser tanto potenciales como de vinculación, implicando

responsabilidades como la conservación del bien y el cumplimiento de obligaciones como el pago de distintos tributos.

Así mismo, Castillo (2023) señala que conforme al Código Procesal Civil, la posesión consiste el uso efectivo de ciertas prerrogativas asociadas al derecho de propiedad. Esta situación requiere que los mismos se evidencien a través de hechos verificables y concretos. Adicionalmente a lo indicado, Ramírez (2021) añade que la posesión constituye un derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominio exclusivo sobre un bien, permitiendo su disfrute, aprovechamiento económico y uso de este.

De acuerdo con Silva (2019), la posesión se define como la tenencia de un bien con la intención de comportarse como si fuera su propietario. Este autor resalta que se establece una presunción legal según la cual se considera propietario a aquella persona que posee, salvo que un tercero demuestre lo contrario. Esto implica que se otorga cierta ventaja al poseedor, al reconocerle la condición de propietario del bien que en realidad podría no corresponderle y a su vez, podría desfavorecer al verdadero titular registral del derecho.

Por su parte, Alcalde (2021) afirma que, en el ámbito de los bienes inmuebles, la posesión tiene un carácter principalmente registral. En este contexto, la normativa sobre inmuebles inscritos opera de manera previsional, mientras estos bienes se integraban progresivamente al sistema registral.

En otro estudio, Alcalde (2014) sostiene que la definición de posesión se fundamenta en dos elementos: la tenencia material del bien y la intención de actuar como si fuese su propietario, lo que se conoce como el animus o ánimo de señor y dueño. Indica así mismo que, la principal diferencia entre poseer y tener de manera precaria radica en la intención del sujeto, es decir, el

poseedor actúa como si fuera el dueño, sin serlo necesariamente, mientras que el mero tenedor o que ejerce la tenencia reconoce expresamente que el bien pertenece a un tercero.

Finalmente, Peñailillo (2019) explica que la posesión se define como la tenencia de una cosa o un bien con la intención de comportarse como si fuese su propietario, ya sea de manera directa o a través de un tercero. A partir de esta norma y del análisis doctrinal, se considera que el legislador adopta una visión subjetiva de la posesión y el llamado “ánimo o animus” de señor y dueño se interpreta como la voluntad de ejercer actos propios del propietario, aunque no se tenga certeza sobre la titularidad del bien.

Del análisis presentado se desprende que la posesión, más allá de su simple definición legal, constituye una figura compleja que involucra distintos elementos. Si bien el artículo 896° del Código Civil la define como el ejercicio de las atribuciones o prerrogativas inherentes a la propiedad, la doctrina coincide en destacar que estos poderes deben manifestarse a través de actos concretos y que puedan ser comprobables. En ese sentido, el elemento del “ánimo” o “animus” de actuar como dueño y señor resulta esencial para diferenciar la posesión de otras formas de tenencia.

Además, se observa que la posesión goza de una cierta protección jurídica al presumirse la propiedad del poseedor, es decir, que el que posee se reputa como propietario, lo que puede dar lugar a conflictos cuando esta presunción afecta los derechos del verdadero titular registral o de terceros.

1.2. Clases de Posesión

La doctrina y la legislación han clasificado la posesión en distintas categorías, cada una con diferentes características y efectos jurídicos. A continuación, se detallan las principales

clasificaciones de la posesión, con base en criterios como la buena o mala fe, la continuidad, la pacificidad, la publicidad o mediación en su ejercicio.

1.2.1. Posesión de buena fe y mala fe

De acuerdo con el artículo 906° del Código Civil, se entiende que existe buena fe cuando el poseedor tiene la convicción o creencia que su derecho es válido y legítimo, basándose en el desconocimiento o el error, ya sea respecto al derecho o a las circunstancias de hecho que afectan la validez de su título.

Torres (2019) explica que la buena fe del poseedor se presenta cuando este, debido a un error de derecho o de hechos, desconoce que la persona que le transfirió el bien no era su legítimo o verdadero propietario, habiendo sido inducido a dicho error sin que haya existido intención de engaño por su parte. Además, señala que la buena fe requiere que el poseedor no tenga conocimiento claro y completo de la ilegitimidad de su posesión.

Por otro lado, Ramírez (2021) indica que la buena fe está relacionada con la creencia o convicción firme del comprador de que, quien le vendió el bien era realmente su propietario, pese a que este no lo fuera. Esta convicción implica un alto grado de desconocimiento respecto a los vicios que podrían invalidar la posesión, por lo que el poseedor actúa con la impresión de haber adquirido legítimamente el bien y por lo tanto, posee.

Pasco (2018) sostiene que la buena fe posesoria se fundamenta en la confianza del poseedor en la legitimidad y validez de su título. En ese sentido, dicha creencia debe estar respaldada por ciertas condiciones objetivas y comprobables que permitan concluir que el poseedor actuó diligentemente y no de manera negligente.

Taboada (2018) sostiene que la posesión ilegítima de buena fe se presenta cuando el poseedor, por ignorancia o error de derecho o hechos considera válida su posesión, sin saber o tener conocimiento alguno que su título no es válido. En contraste, la posesión de mala fe ocurre cuando alguien posee sabiendo o a sabiendas que no cuenta con un título legítimo o que el mismo es nulo.

Peñailillo (2019) indica que, tanto el poseedor de buena fe como el de mala fe actúan como si fueran propietarios; la diferencia es que el primero cree legítimamente serlo, mientras que el segundo sabe que no lo es. Finalmente, Gonzáles (2013) indica que el ordenamiento reconoce que una persona posee de buena fe cuando cree que su posesión es válida y legítima. No obstante, en los casos en que existe mala fe, se actúa con pleno conocimiento de que el título por el cual posee es ilegítimo o inexistente.

1.2.2. Posesión Continua

Torres (2019) explica que la posesión debe ejercerse de manera continua, es decir, sin interrupciones ni vacíos temporales durante la misma. No obstante, aclara que esto no implica necesariamente que el poseedor deba ejercerla de forma personal, sino que debe evaluarse según la naturaleza del bien y las circunstancias específicas del caso en concreto.

En esa misma línea, Gonzáles (2010) sostiene que la posesión continua supone un control ininterrumpido del bien, sin interferencias de terceros, y que dicha continuidad debe mantenerse durante el tiempo. Así mismo, Gonzáles (2013) afirma que la posesión continua implica conservar el dominio o posesión del bien de manera constante aunque sea potencialmente, evitando cualquier perturbación de terceros por el plazo legal necesario para adquirir el dominio por usucapión, sin embargo, indica que el uso del bien no necesariamente debe ser exactamente igual durante todo

ese tiempo, sino que se permite cierta flexibilidad en su aprovechamiento respecto del caso en concreto.

1.2.3. Posesión Pacífica

Gonzáles (2022) señala que la posesión pacífica debe desarrollarse de manera visible, natural y sin interrupciones, lo cual implica que el propietario no haya intentado recuperarla ni haya iniciado acciones judiciales contra el poseedor. Aunado a ello, Torres (2019) define la posesión pacífica como aquella en la que no hay evidencia de coacción o violencia en su ejercicio. Sin embargo, advierte que esta evaluación no debe confundirse con la forma en que el poseedor obtuvo originalmente la tenencia del bien.

Por su parte, Gonzáles (2013) aclara que la posesión es un hecho, por lo tanto, el requisito de pacificidad solo puede aplicarse a los actos materiales relacionados con la posesión. En consecuencia, se puede hablar de actos posesorios pacíficos, es decir, realizados sin recurrir a la violencia, pero no necesariamente de una posesión pacífica como tal.

1.2.4. Posesión Pública

Gonzáles (2010) indica que la posesión debe ejercerse de manera visible y no en forma clandestina u oculta. Es decir, el poseedor debe exteriorizar su intención de ejercer dominio sobre el bien a través de diferentes actos, de modo que terceras personas reconozcan la existencia de dicha posesión.

En la misma línea, Torres (2019) sostiene que la posesión debe ser conocida por la colectividad o por terceros, haciendo énfasis en que también debe ser reconocible, tanto por el poseedor o propietario anterior como por cualquier otra persona.

Por su parte, Gonzáles (2013) afirma que la posesión pública se da cuando se ejerce de forma abierta, constante y natural y que de tal manera, la intención de poseer sea percibida por terceros. Indica también que no es necesario que el verdadero propietario tenga conocimiento directo de esta situación sino que según las máximas de la experiencia, cualquier persona pueda notar de manera concreta que el bien está siendo poseído.

1.2.5. Posesión en concepto de propietario

Gonzáles (2013) sostiene que poseer como propietario implica tener la voluntad de ejercer dominio sobre el bien como si fuera su dueño. Esta intención o “animus” da origen a la posesión y se confirma mediante actos exteriores y constantes realizados por quien la ejerce, es decir, el poseedor.

Se trata de lo que conocemos como el ánimo o animus de comportarse como el señor y dueño de una cosa o bien. La posesión como propietario no depende únicamente de tener físicamente el bien, sino de la intención interna del sujeto de comportarse como tal. Debiendo de manifestarse de manera continua, pública, natural, constante y visible a través de actos concretos y comprobables respecto del bien. En otras palabras, lo que convierte a alguien en poseedor no es solo la tenencia de la cosa o la posesión en sí misma, sino el comportamiento y actitud respecto del bien frente a terceros.

1.2.6. Posesión mediata e inmediata

El artículo 905° del Código Civil establece que la posesión inmediata corresponde a quien posee temporalmente un bien basado en un título, mientras que la posesión mediata recae en quien otorgó ese título.

Gonzáles (2013) explica que el poder del poseedor inmediato depende de la persona que le entregó el bien, aunque esta no sea necesariamente la titular del derecho en el registro. Menciona un ejemplo respecto a cómo un arrendatario no puede considerarse poseedor mediato, porque está obligado a devolver el bien, siendo el arrendador el poseedor mediato ya que conserva un vínculo posesorio, mientras que el arrendatario sería el poseedor inmediato.

Por su parte, Taboada (2018) señala que el poseedor inmediato es quien ocupa temporalmente un bien a través de un título, es decir, ocupa el bien de en nombre de otro, mientras que el poseedor mediato es quien otorga dicho título, transfiriendo de esa manera la posesión.

1.2.7. Posesión legítima e ilegítima

El artículo 906° del Código Civil establece que la posesión ilegítima se considera de buena fe cuando el poseedor cree que su derecho es válido, basándose en el desconocimiento o en el error, ya sea respecto al derecho o a las circunstancias de hecho.

Gonzáles (2013) señala que la posesión legítima se encuentra fundamentada en un título o un derecho eficaz, legítimo y válido. Por otro lado, la posesión ilegítima ocurre cuando se ejerce sin título, con uno inválido, ilegítimo o cuando el bien fuese entregado por alguien sin la facultad para entregarlo, como recibirlo de quien no es su verdadero propietario.

De acuerdo con Taboada (2018), la posesión se considera legítima cuando cumple con las disposiciones establecidas en el Código Civil, y es ilegítima cuando carece de título o el mismo resulta inválido o ilegítimo. En esa misma línea, Gonzáles (2013) indica que la posesión legítima se basa en un derecho o título válido.

A manera de ejemplo, si una persona adquiere un terreno siguiendo el procedimiento legal correspondiente, recibéndolo de su anterior propietario registral mediante un contrato válido y conforme a lo establecido en la normativa civil del Perú, la posesión que ejerce el comprador será considerada legítima. Esto se debe a que dicha posesión está respaldada por un título válido y eficaz, en concordancia con lo dispuesto por el Código Civil y por el ordenamiento jurídico en general.

1.2.8. *Posesión exclusiva y coposesión*

El artículo 899° del Código Civil establece que hay coposesión cuando varias personas tienen la posesión conjunta de un misma cosa o bien o poseen a la vez, realizando actos propios de la misma, sin excluir a los demás coposesionarios.

Gonzáles (2013) indica que la posesión exclusiva ocurre cuando una sola persona ejerce el control sobre un bien, es decir, posee de manera individual. En cambio, la coposesión se presenta cuando varias personas comparten el control de un mismo bien, ya sea como poseedores inmediatos o mediatos.

2. Propiedad

2.1. *Definición*

El derecho de propiedad ha sido históricamente una de las instituciones más relevantes del Derecho Civil, al representar la máxima prerrogativa que una persona puede ejercer sobre un bien. El artículo 923° del Código Civil lo define como la facultad legal que tiene una persona para disponer, usar, reivindicar y disfrutar de una cosa o un bien, siempre que su ejercicio se realice con respeto al interés social y dentro del marco legal.

Además, este derecho se encuentra reconocido y protegido por la Constitución Política del Perú, específicamente en el artículo 2°, inciso 16, y en el artículo 70°, donde se garantiza su inviolabilidad y su función social.

Según Torres (2019), se trata del derecho real por excelencia que concede a la personas amplias facultades como el disfrute, disposición material, legal y el uso del bien, dentro de los límites establecidos en el ordenamiento. Por su parte, Gonzáles (2018) explica que el derecho de propiedad confiere un derecho individual de aprovechamiento con facultades o prerrogativas exclusivas, amplias, perpetuas y excluyentes, no obstante ello, su ejercicio no es absoluto sino que se encuentra limitado a través de límites legales y el bien común.

En términos similares, Avendaño y Avendaño (2019) describen a la propiedad como la facultad más amplia y completa que una persona puede tener respecto de un bien, generando total control sobre la cosa. Álvarez (2017) señala que la propiedad es un derecho que abarca diversas facultades y establece dominio pleno sobre una cosa, así mismo, se presume libre, ya que cualquier restricción debe ser probada y acreditado. Aunado a ello, debe cumplir una función social.

Gonzáles (2017) indica que el artículo 923° del Código Civil otorga al propietario la prerrogativa de disponer de sus bienes, lo que incluye realizar distintos actos que puedan cambiar su situación jurídica. Por su parte, Cordero y Aldunate (2008) plantean que la propiedad es una manifestación de un derecho subjetivo y un medio para ejercer la libertad individual.

Valderrama (2021) sostiene que la propiedad constituye un derecho subjetivo que protege intereses individuales, debiendo considerar la función social, adaptándose según el tipo de bienes, los titulares y las condiciones económicas. Trujillo y Escobar (2015) explican que, antes de la

reforma constitucional de 1991, propiedad y posesión de la tierra se usaban casi como sinónimos, generando conflictos sobre uso, tenencia y titularidad del suelo.

En conjunto, los autores coinciden en que la propiedad es un derecho real que otorga al titular una facultad o prerrogativa amplia sobre un bien, incluyendo la posibilidad de disfrutarlo, usarlo, transferirlo o requerirlo. Se trata de un derecho que reúne la mayor cantidad de facultades o prerrogativas posibles, lo que lo convierte en uno de los más completos del sistema jurídico. Sin embargo, todos también coinciden en señalar que este derecho no es absoluto, ya que debe ejercerse dentro del marco legal y con respeto al interés social o al bien común.

Así mismo, aunque se presume libre, puede estar sujeto a restricciones que deben estar debidamente fundamentadas y probadas. También se resalta su dimensión social como lo indica la Constitución pues el uso de la propiedad debe responder no solo a intereses individuales sino también a necesidades colectivas y el bien común. Por otro lado, se advierte que en la práctica aún existen confusiones entre conceptos como propiedad y posesión, lo que puede generar conflictos legales.

2.2. Características del derecho de propiedad

Gonzáles (2013) señala que la propiedad es un derecho real porque implica un poder inmediato y directo sobre un bien o una cosa. Además, se trata de un derecho absoluto, ya que reúne todos las prerrogativas inherentes sobre ese bien; es exclusivo ya que el propietario puede utilizarlo y aprovecharlo. Finalmente, es un derecho perpetuo.

Según Varsi (2019) el derecho de propiedad es el derecho real más esencial y completo, caracterizado por su exclusividad, salvo en la copropiedad. También es un derecho absoluto que

permite al propietario controlar de manera total el bien, con efectos contra terceros (erga omnes) y el derecho a recuperar el bien en caso de despojo. Además, es inviolable según el artículo 70° de la Constitución, siendo a la vez flexible, abstracto y perpetuo.

Avendaño (1986) explica que las características que definen el derecho de propiedad lo hacen el más completo entre los derechos reales, siendo absoluto pues otorga al titular todas las prerrogativas sobre un bien; perpetuo, ya que desaparece si este se pierde o abandona; real y exclusivo.

Es decir que, el derecho de propiedad es uno de los más completos y fundamentales dentro de nuestro sistema jurídico, ya que otorga al titular amplias facultades o prerrogativas como disponer, usar, reivindicar y transferir el bien. Se caracteriza entonces por ser absoluto, al reunir todas las facultades o poderes inherentes sobre el bien; exclusivo, en la medida que permite al propietario aprovecharlo de manera individual, salvo en casos que exista copropiedad; y perpetuo, ya que subsiste de manera indefinida y solo se extingue con la pérdida, abandono o destrucción del bien. Así mismo, es un derecho con efecto erga omnes, lo que significa que puede hacerse valer frente a cualquier tercero, y es inviolable, tal como lo establece el artículo 70° de la Constitución, que garantiza su protección dentro del marco de la función social que se le otorga.

2.3. Atributos del derecho de propiedad

El artículo 923° del Código Civil establece cuatro atributos fundamentales que integran el derecho de propiedad: la capacidad para disponer o enajenar el bien (ius abutendi), el derecho a disfrutar o sacar provecho del bien (ius fruendi), la facultad para reclamar el bien (ius vindicandi) y el derecho a usar o emplear el bien (ius utendi).

2.3.1. *Uso*

Ramírez (2017) explica que este atributo permite al propietario hacer uso del bien conforme a su naturaleza, es decir, de acuerdo con los usos que el bien o la cosa en sí misma posibilita. En línea con esto, Arata (2016) indica que el derecho a disfrutar y usar un bien es una de las facultades inherentes a la propiedad. Esto se refiere a la capacidad de emplear el bien materialmente, sin que necesariamente implique obtener un ingreso del mismo..

Varsi (2019) añade que el *ius utendi* o el uso, confiere al propietario la facultad de usar el bien y permitir que terceros lo utilicen, ejerciendo así control directo sobre su uso. Por ejemplo, un propietario de un vehículo podría utilizarlo para distintos fines como por ejemplo, desplazarse de un lugar a otro, asistir a reuniones, eventos, prestarlo a un familiar, ir al trabajo, entre otros aspectos.

2.3.2. *Goce*

Varsi (2019) señala que esta facultad se refiere a la posibilidad de explotar económicamente un bien, permitiendo al propietario obtener beneficios como por ejemplo, los frutos que se obtienen al alquilar una vivienda o un vehículo, es decir, un ingreso que constituye un fruto civil. Ramírez (2017) explica que esta capacidad implica el derecho a sacar provecho económico del bien, permitiendo al titular percibir los frutos o productos que el mismo genere.

En consecuencia, este atributo de la propiedad confiere al propietario la facultad de obtener un aprovechamiento económico del bien o la cosa. Esto incluye, por ejemplo, la percepción de frutos civiles como el alquiler de un departamento o los intereses generados por un mutuo dinerario; así como de frutos naturales, que el bien produce sin intervención humana o espontáneamente, como los frutos de un árbol. De esta forma, el derecho de propiedad no solo

implica el uso y disfrute del bien, sino también la posibilidad de generar ingresos económicos o percibir beneficios a partir de él.

2.3.3. Disposición

Varsi (2019) define a este atributo como la capacidad de enajenar un bien, disponer del mismo y/o transferirlo. Es decir que, faculta al titular para vender, donar o desprenderse del bien según su voluntad, teniendo la libertad para decidir el destino del bien.

Escobar (2001) señala que esta facultad permite al titular transferir el derecho de propiedad de un bien a un tercero. De acuerdo con Ramírez (2017), el derecho de disposición representa la capacidad práctica de disponer de un bien.

Por ejemplo, si una persona posee una bicicleta, puede optar por venderla a otro, regalarla a un familiar, donarla o incluso desarmarla si lo considera necesario. De forma análoga, alguien que es dueño de un local comercial tiene el derecho de venderlo, arrendarlo, donarlo o usarlo como garantía para un préstamo. Además de ello, este derecho incluye la facultad de prescindir del bien, lo que implica que el propietario puede decidir abandonarlo o deshacerse de él. Por ejemplo, una persona puede decidir vender una casa, donarla o abandonarla, siempre que no cause daño a terceros ni infrinja alguna norma.

2.3.4. Reivindicación

Según Varsi (2019), permite al propietario reclamar, recuperar o restituir un bien con el fin de proteger su propiedad. En la misma línea, Escobar (2001) sostiene que el derecho de propiedad faculta a su titular el exigir la devolución de un bien a quien lo posea sin contar con un título válido o legítimo o que posea sin título. Ramírez (2017) por su parte, explica que el propietario tiene el

derecho conocido como *ius vindicandi*, que es la acción reivindicatoria, la cual es imprescriptible conforme al artículo 927° del Código Civil.

La reivindicación es el derecho que tiene el propietario de recuperar, perseguir y reclamar un bien que le pertenece, permitiéndole solicitar la restitución de un bien del cual ha sido despojado o el cual haya sido usurpado por terceros. Por ejemplo, si una persona es dueña de un terreno y alguien lo ocupa sin su autorización o como se dice en argot coloquial lo “invade”, el propietario puede acudir al Poder Judicial para exigir la devolución de su propiedad y hacer valer su derecho ante el órgano jurisdiccional.

2.4. *Saneamiento de la propiedad*

Meneses (2020) define el saneamiento de predios como un proceso destinado a corregir o reducir los defectos o vicios que afectan un predio, destacando que se debe intervenir en cuatro áreas principales: social, legal, urbanística y técnica. El objetivo es eliminar o minimizar los vicios que comprometan el derecho de propiedad para hacer su uso más eficiente.

Por su parte, Bravo y Sánchez (2023) explican que el saneamiento físico-legal implica un análisis del bien con el fin de asegurar seguridad jurídica con el objetivo de identificar diversas características importantes como límites y superficie, entre otros. En contraste, el saneamiento legal comprende las acciones orientadas a obtener la titulación formal del bien.

En otras palabras, el saneamiento es un conjunto de procedimientos orientados a garantizar la seguridad jurídica y la publicidad registral del derecho de propiedad sobre un bien, en específico, inmueble. Su finalidad principal es regularizar y formalizar el derecho sobre el predio, asegurando

la ausencia de vicios o defectos legales, físicos o administrativos que puedan afectar su inscripción oficial en el Registro Público.

2.4.1. Efectos del saneamiento y su importancia en el derecho registral

Guidotti (2024) establece que el principio registral de fe pública es especialmente importante, puesto que se basaba en principios como nadie puede transferir aquello que no posee y cuando se extingue el derecho del otorgante, también se extingue el del adquirente.

Por su parte, Gonzáles (2017) resalta que la relevancia del Derecho Registral radica en la publicidad que proporciona a ciertos actos o negocios esenciales para la vida social y económica. Así mismo, citando a Roca Sastre, afirma que la función principal del registro es ofrecer seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Para lograr esto, señala que resulta fundamental el asegurar la máxima transparencia y certeza sobre las situaciones jurídicas existentes.

Entonces, el saneamiento tiene como efecto principal garantizar la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles, al corregir y eliminar cualquier defecto o vicio que pueda afectar al derecho de propiedad. Esto permite que los derechos sobre el bien se inscriban correctamente en el registro público, otorgando transparencia y certeza a las transacciones inmobiliarias.

La importancia del saneamiento en el derecho registral radica en que garantiza la correspondencia o relación entre la realidad jurídica y la información inscrita en los Registros Públicos. Esto fortalece la confianza de los terceros y de la población en general, al brindar certeza sobre la titularidad de los derechos inscritos. Al evitar inconsistencias o irregularidades registrales, se previenen conflictos legales, por ejemplo, la venta de un bien por parte de quien no sea su

verdadero titular que es un supuesto que lamentablemente se ve en el día a día, promoviendo así un orden jurídico más eficiente y una mayor seguridad jurídica.

2.5. Extinción de la propiedad

El artículo 968° del Código Civil señala que la propiedad se extingue en los siguientes casos: si el bien se destruye; se pierde por completo o se consume; cuando otra persona adquiere el bien; cuando el bien es abandonado por veinte años, en cuyo caso pasa a ser propiedad del Estado o por expropiación.

Díaz (2024) explica que la extinción de dominio consiste en la pérdida del derecho de propiedad sobre bienes que están asociados a actividades ilegales. En el caso de Perú, este concepto se entiende como un procedimiento legal mediante el cual el Estado toma la titularidad de los bienes relacionados con hechos ilícitos, ya sea transfiriendo la propiedad de los bienes que están inscritos o adquiriendo el dominio sobre aquellos no están registrados.

3. Prescripción adquisitiva de dominio

3.1. Concepto

La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, es un mecanismo jurídico mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad sobre un bien a través de la posesión continua, pública y pacífica durante un tiempo determinado. En la doctrina, Torres (2019) define la usucapión como una manera de obtener la propiedad sobre un bien o una cosa, así como otros derechos reales de disfrute, que se concreta a través de la posesión continua, pacífica y pública.

Álvarez (2017) describe la usucapión como la transformación de la posesión prolongada y continua en un derecho real de propiedad, argumentando que no solamente es una simple prueba

de propiedad y representa la esencia misma de la propiedad. Diez-Picaso y Gullón (1997) señalan que es erróneo entenderla como una sanción por abandono del bien. Más bien, contribuye a la seguridad jurídica y limita las reclamaciones legales que han perdido vigencia con el tiempo. Según Pasco (2024), la prescripción adquisitiva contribuye a que la situación real se refleje en el registro.

Respecto a la fundamentación de la usucapión, Zhang (2009) menciona que parte de la doctrina continental considera que esta figura es difícil de aplicar en el derecho moderno. Además, desde una perspectiva moral china, se entiende que quien encuentra un objeto perdido debe devolverlo a su dueño, por lo que la usucapión sería contraria a esta ética. Sin embargo, otra postura sostiene que rechazar la usucapión no es viable porque complicaría la determinación del dominio sobre bienes abandonados.

Jiménez, Castañeda y Martínez (2024) explican, citando a Cabanillas en su Diccionario Jurídico Elemental, que la usucapión es una forma de adquirir la propiedad o derechos reales sobre una cosa mediante la posesión durante un tiempo determinado y bajo condiciones legales específicas, es decir, que se trata del proceso por el cual la posesión en el tiempo se convierte en propiedad legítima.

Garzón y Chimborazo (2024) sostienen que la prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo que permite adquirir la propiedad de bienes mediante la posesión continua, prolongada y visible durante un periodo de tiempo determinado.

Arribas (2024) explica que la prescripción adquisitiva permite que una persona que no es propietaria adquiera el derecho de propiedad sobre un bien, conforme a la ley. En el Perú, esta adquisición de propiedad se produce automáticamente por el paso del tiempo, con el fin de obtener

un reconocimiento oficial a través de un procedimiento notarial o judicial para que se declare la prescripción adquisitiva y de esa manera, se otorgue un título válido al poseedor. En este caso, la declaración notarial o judicial no crea el derecho, sino que simplemente lo reconoce y formaliza.

En esencia, la prescripción adquisitiva refleja la importancia de reconocer la realidad de una posesión prolongada, continua y legítima. Así mismo, no debe entenderse solamente como una sanción, sino que constituye una herramienta clave para evitar conflictos legales prolongados y garantizar la estabilidad en el tráfico jurídico inmobiliario. Además, su carácter declarativo implica que el derecho se adquiere por el solo transcurso del tiempo y el cumplimiento de las condiciones legales, y solo necesita ser formalmente reconocido por un juez o un notario para otorgarle plena validez. Por ello, la usucapión no solo protege a quienes ejercen un dominio efectivo sobre los bienes, sino que también contribuye a un sistema registral más transparente que refleje la realidad de los hechos en el sistema jurídico y en el propio registro.

3.2. *Prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria*

Dentro de la figura de prescripción adquisitiva de dominio, es fundamental distinguir entre sus dos modalidades principales, que se diferencian por los requisitos y condiciones específicas. Esta clasificación permite entender cómo se configura dicha figura a través del tiempo, según las particularidades del caso en concreto.

3.2.1. *Características y diferencia*

La prescripción adquisitiva ordinaria para Gonzáles (2013) reduce el tiempo de posesión necesario para adquirir la propiedad, ya que debe mediar un justo título y la buena fe, con ello se le confiere al poseedor una mayor apariencia de legitimidad.

Respecto a la prescripción adquisitiva extraordinaria, Gonzáles (2013) amplía esta idea señalando que la usucapión extraordinaria funciona como un remedio final para consolidar situaciones de hecho, sin que se exijan los requisitos jurídicos formales, bastando que la posesión sea pacífica, ejercida como propietario, pública y continua. Siendo relevante la apariencia fáctica y su persistencia, continuidad o prolongación.

La diferencia entre ambas, según Pasco (2024), es que la prescripción larga o extraordinaria, beneficia incluso a quienes no intentaron adquirir la propiedad por medios formales, como los poseedores precarios, y la prescripción corta u ordinaria, ampara a quienes cuentan con un justo título.

El artículo 950° del Código Civil establece que la propiedad de un bien inmueble puede adquirirse por prescripción si se ha ejercido una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción extraordinaria). Este plazo se reduce a cinco años cuando la posesión se realiza con justo título y buena fe (prescripción ordinaria). En cuanto a los bienes muebles, el artículo 951° señala que la prescripción ordinaria se cumple con dos años de posesión en buena fe, mientras que la extraordinaria requiere cuatro años sin necesidad de buena fe.

En conclusión, la prescripción ordinaria exige la posesión continua, pacífica, pública y con justo título y buena fe durante un periodo más corto (cinco años para inmuebles y dos para muebles), mientras que la prescripción extraordinaria solo requiere la posesión con ánimo de propietario durante un plazo más prolongado (diez años para inmuebles y cuatro para muebles), sin necesidad de título o buena fe.

3.3. *Prescripción Adquisitiva Judicial*

3.3.1. *Concepto*

La prescripción adquisitiva o usucapión puede tramitarse por vía judicial o notarial, dependiendo de la existencia o no de controversias entre las partes interesadas. Cuando surge algún tipo de oposición o conflicto, el procedimiento debe seguirse ante la autoridad jurisdiccional competente, garantizando así el debido proceso y la protección de los derechos de todas las partes involucradas, en especial, de aquel que se opone. Según Tinajeros (2022), la prescripción adquisitiva se considera judicial cuando el procedimiento se lleva a cabo ante una autoridad jurisdiccional, mediante un proceso abreviado y conforme a lo establecido en el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil.

Es fundamental señalar que, para que el notario pueda intervenir en el trámite de prescripción adquisitiva es necesario que no exista contención ni litigio entre las partes; es decir, que no haya conflicto de intereses y que todos los interesados otorguen su consentimiento unánime para que el notario pueda resolver el asunto en sede notarial. Este requisito está establecido en el artículo 6° de la Ley N.° 26662, que enfatiza la necesidad del acuerdo de todos los interesados para continuar con un procedimiento no contencioso.

De esta manera, en caso de presentarse oposición durante el trámite de prescripción, el notario dará por concluido el procedimiento y a partir de ese momento, el solicitante deberá iniciar el proceso judicial de prescripción adquisitiva, que seguirá las reglas de un proceso abreviado, debiendo existir como conocemos una demanda, contestación, variedad de audiencias, entre otras actuaciones judiciales para poder llegar a una sentencia.

En conclusión, la vía judicial para la prescripción adquisitiva es esencial para resolver conflictos o desacuerdos entre las partes, asegurando un debido procedimiento que permite una debida protección del derecho de propiedad, en específico, del titular registral, mientras que el procedimiento notarial ofrece una alternativa más ágil y sencilla cuando existe consenso y no oposición.

3.4. *Prescripción Adquisitiva Administrativa*

En la vía administrativa, la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra regulada por el artículo 50° del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, el cual está referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares” (Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA,), se otorga a las Municipalidades Provinciales la competencia exclusiva a efecto que puedan declarar la prescripción adquisitiva de dominio o bien vía procedimiento regularizar el tracto sucesivo en caso de poseedores informales.

Asimismo, el referido cuerpo legal, establece que COFOPRI tiene facultades para declarar vía prescripción adquisitiva de dominio o regularización del tracto sucesivo, de manera administrativa la propiedad alegada de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley N° 28923. Ahora bien, la citada normativa ha establecido formatos y declaraciones juradas, con la finalidad de agilizar el trámite y se exige una valoración conjunta de la prueba que sustenta la solicitud administrativa.

3.5. Prescripción Adquisitiva Notarial

3.5.1. Concepto

Se trata de un procedimiento no contencioso regulado por la Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos (Ley N.º 26662) y la Ley N.º 27333, que confiere a los notarios la facultad de tramitar la prescripción adquisitiva de dominio. Este mecanismo permite realizar el trámite de manera más eficiente, siempre que exista consenso entre las partes, es decir, no exista oposición y no haya conflictos que requieran intervención del Poder Judicial.

La prescripción adquisitiva notarial tiene por objeto el saneamiento de la propiedad de una manera más célere, a comparación de los procesos judiciales, los cuales, por la carga procesal, tienden a demorar aproximadamente un año en primera instancia. En tal sentido, en vía notarial, se agiliza el saneamiento de propiedad, habiendo otorgado dicha facultad a los notarios públicos.

3.5.2. Procedimiento

De acuerdo con Mendoza (2024), el procedimiento comienza mediante una solicitud escrita presentada por los interesados o sus representantes. Si no se presenta oposición en el plazo legal, el notario procede a emitir la escritura pública o el acta correspondiente. Esto se inscribe en el Registro de Actas y Escrituras de Procedimientos no contenciosos.

El procedimiento notarial para la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra regulado en el artículo 5º de Ley 27333. Debiendo tramitarse exclusivamente ante un notario de la provincia donde se ubica el inmueble a prescribir, y debe cumplir con lo señalado en el artículo 950º del Código Civil, teniendo en consideración los siguientes puntos:

1. En primer lugar, debe presentarse una solicitud como un asunto no contencioso bajo competencia notarial, debiendo cumplir con los requisitos de los incisos 1°, 2° y 3° del artículo 505° del Código Procesal Civil. Además, dicha solicitud estar suscrita por un mínimo de tres testigos y un máximo de seis testigos mayores de 25 años, quienes deberán declarar conocer al solicitante y precisar el tiempo que este viene poseyendo el inmueble.
2. En segundo lugar, deben existir publicaciones y notificaciones ordenadas por el notario, con un resumen de la solicitud en el diario oficial El Peruano y en un diario de circulación nacional, por tres veces con intervalos de tres días. Así mismo, el notario notificará a los colindantes y demás interesados cuyas direcciones sean conocidas, y colocará carteles en el inmueble objeto del procedimiento y solicitará la anotación preventiva.
3. En tercer lugar, deberá existir una verificación en el inmueble, por la que el notario deberá constituirse personalmente en el predio, extendiendo un acta de presencia que acredite la posesión pacífica y pública del solicitante, incluyendo una descripción del inmueble, sus características, entre otros aspectos.
4. En caso no exista oposición, si transcurren 25 (veinticinco) días hábiles desde la última publicación, el notario podrá declarar adquirida la propiedad por prescripción, completa el formulario registral y eleva la solicitud a escritura pública. De esta manera, se cancela el asiento registral del anterior titular o propietario registral.
5. Por último, en caso hubiera oposición al trámite por parte de un tercero, el notario dará por concluido el procedimiento, comunicando al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente y el solicitante podrá ejercer su derecho por la vía judicial o arbitral.

El procedimiento indicado tiene la finalidad de realizar un saneamiento de la propiedad de manera eficiente; sin embargo, se aprecia en sus requisitos algunas omisiones expresas, como la plena identificación del propietario registral y su dirección domiciliaria. Este requisito es muy importante, dado que lo que se pretende es establecer la necesidad de identificar al propietario registral con anterioridad a la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio notarial.

Aunado a lo indicado, es importante la plena identificación con precisión a los colindantes de los predios materia de prescripción adquisitiva notarial, y con ello evitar perjuicio en cuanto al área en debate, superándose cualquier cuestionamiento al área y perímetro materia de trámite.

Lo indicado anteriormente si bien no se indica expresamente en la citada Ley, debe ser tomado en cuenta en el procedimiento notarial, en atención a que, por un lado podemos tener a un poseedor con justo título, que pretenda sanear su propiedad, por el mero paso del tiempo, no tendrá inconvenientes al momento de realizar el procedimiento de prescripción notarial, toda vez, como se menciona reiteradamente, lo que pretende es el saneamiento de su propiedad y el título alegado refleja la transmisión de la propiedad por el anterior propietario.

Paralelamente a lo indicado anteriormente, tenemos también el supuesto que exista un poseedor sin justo título que pretenda sanear su propiedad por el mero paso del tiempo (prescripción extraordinaria), en tal sentido, estaremos ante un escenario en el que un propietario registral, el cual habría perdido su propiedad por el paso del tiempo, se pueda ver perjudicado en caso de que se aleguen hechos que no coincidan con la realidad.

En atención a lo indicado, se evidencia que el espíritu de la citada Ley es el saneamiento de la propiedad, de una manera eficiente, en tal sentido, se deben regular debidamente los

requisitos para acceder a la declaración del derecho, debiendo tenerse en cuenta que por el principio de legalidad las partes se podrán remitir y exigir únicamente lo que está regulado.

4. Nulidad de Acto Jurídico

4.1. Concepto

En primer lugar, es menester precisar qué se entiende por acto jurídico, dado que su adecuada comprensión permite delimitar correctamente los supuestos en los que este puede ser considerado nulo. El artículo 140° del Código Civil define lo que se entiende por acto jurídico y también establece cuáles son sus elementos esenciales, indicando que consiste en una expresión de voluntad con el propósito de regular, modificar, extinguir o crear relaciones jurídicas.

Para que dicho acto sea válido, continúa señalando dicho artículo que, deben cumplirse los siguientes requisitos: I) Que, el objeto del acto sea posible tanto jurídica como físicamente. II) Que se observe la forma exigida por la ley, para que no acarree nulidad. III) Que el fin perseguido por el acto jurídico, sea lícito. IV) Que quien realice el acto tenga plena capacidad de ejercicio, con las prerrogativas de la ley.

En este sentido, diversos autores en la doctrina han aportado definiciones, por ejemplo, Taboada (2002) plantea que el acto jurídico constituye una expresión de voluntad relevante en la autonomía privada, ya que permite a las personas organizar sus intereses individuales de forma voluntaria, y socialmente aceptable. Espinoza (2023) sostiene que la nulidad representa una manifestación específica de la invalidez, la cual se produce cuando existe un vicio en los elementos esenciales o en los presupuestos del negocio jurídico.

Por su parte, Torres (2015) sostiene que el acto jurídico consiste en una expresión de voluntad que tiene como propósito generar efectos jurídicos concretos, los cuales son protegidos y respaldados por el ordenamiento. Por otra parte, Vidal (2016) lo entiende como un hecho jurídico voluntario y lícito, en el que se exterioriza la voluntad del sujeto para producir consecuencias jurídicas de conformidad con la norma.

Por ello, al hablar de nulidad, el artículo 219° del Código Civil enumera las causales por las que un acto jurídico es nulo, siendo las siguientes: cuando hay simulación absoluta; si su objeto es imposible o indeterminable; cuando infringe lo dispuesto en el artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley indique otra sanción; si persigue un fin ilícito; cuando falta la manifestación de voluntad del agente; si no cumple con la forma exigida por la ley bajo sanción de nulidad; o cuando la ley expresamente lo declara nulo.

Al respecto, de acuerdo con Taboada (2002) ocurre cuando el acto carece de alguna condición, requisito o elemento esencial o cuando su contenido es ilícito por ir en contra de las buenas costumbres, normas imperativas y orden público. Se considera la forma más grave de invalidez jurídica, ya que implica que la falta de un elemento necesario o porque se ha formado de manera incorrecta.

Torres (2015) señala que un acto jurídico es nulo cuando se celebra sin alguno de sus requisitos esenciales o contraviniendo normas imperativas, buenas costumbres y el orden público. En consecuencia, no puede generar efectos jurídicos. Por su parte, Vidal (2016) define la nulidad del acto jurídico como la sanción legal más severa privándolo así de eficacia, existencia y validez.

Se debe tener en cuenta que, el ordenamiento jurídico tiene por finalidad que los actos jurídicos se celebren produzcan efectos jurídicos válidos; por lo que, en mérito a los requisitos que

establece el Código Civil en el artículo 140°, cualquier defecto o anomalía traerá como consecuencia la invalidez del acto, por un defecto en su estructura inicial, lo que en la doctrina se conoce como una ineficacia estructural o bien llamada originaria o intrínseca. Según Taboada (2002) la ineficacia estructural se presenta de manera coetánea a la celebración del acto jurídico, siendo un defecto de tal magnitud que afecte su estructura.

Dicha ineficacia estructural se diferencia de la ineficacia sobreviniente o posterior, la cual se origina por una causa ocurrida luego de la celebración de un acto jurídico válido, en este caso estamos haciendo referencia a la resolución contractual o rescisión contractual

4.2. Causales de nulidad

En el presente acápite se hará referencia a las principales causales de nulidad del acto jurídico que se invocan en los procesos judiciales analizados sobre la prescripción adquisitiva de dominio notarial, enfocándose principalmente en aquellas que guardan relación directa con dichos procesos.

Respecto a la causal de **falta de manifestación de voluntad**, Taboada (2002) señala que esta casual se presenta cuando en realidad no existe una expresión efectiva de la voluntad. En este supuesto, tanto la voluntad que se declara, es decir, el contenido del negocio, como la voluntad de emitir dicha declaración no están presentes, lo que acarrea su inexistencia.

En cuanto a la presente causal, se advierte que, en los procesos judiciales sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial, se invoca indebidamente la presente causal, cuando su concepción y estructura no está referida al supuesto que alegan, dado que es evidente que la única parte que

ha iniciado el procedimiento es el que alega estar en posesión. En atención a ello es muy importante tomar en cuenta los supuestos para la citada causal.

En relación con la causal de **objeto jurídicamente imposible o físicamente imposible**, Torres (2015) sostiene que constituye una causa de nulidad cuando falta el objeto del acto o cuando este no cumple con los requisitos legales esenciales, tales como la licitud, determinación y posibilidad. Por su parte, Taboada (2002) señala que se configura cuando falta alguna de las características que debe tener el objeto entendido como prestación.

En concordancia, Vidal (2016) explica que la imposibilidad física del objeto implica que la relación jurídica no existe, como por ejemplo, si se intentase transferir un derecho a una persona fallecida y la imposibilidad jurídica del objeto ocurre cuando los derechos y obligaciones que surgen del acto contravienen el ordenamiento jurídico. Es decir, esta causal implica que un acto jurídico carece de validez cuando el objeto sobre el cual recae es inexistente, indeterminable o incumple con requisitos legales.

En relación con la causal de **fin ilícito**, Vidal (2016) explica que esta se presenta cuando la manifestación de voluntad tiene por objetivo generar efectos jurídicos contrarios a la ley o norma. Por su parte, Taboada (2002) define el fin ilícito como aquel negocio jurídico cuya causa es ilegal por infringir normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres y representa la ausencia del requisito de licitud.

Respecto de la causal de fin ilícito, se aprecia que es muy utilizada en las diversas demandas de nulidad de acto jurídico por fin ilícito; sin embargo, se confunde en muchos casos el objeto del acto jurídico con la causa o finalidad, ahora bien, cuando se habla de causa, se está haciendo referencia a las razones o los motivos que llevaron a las partes a celebrar el acto jurídico.

En los procesos de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial en los que se alegue fin ilícito, deberá tenerse en cuenta que la única parte que participa es la parte que solicita la prescripción adquisitiva de dominio, no existiendo del otro lado, una segunda parte, como sucede en un contrato sinalagmático, en el cual hay bilateralidad de obligaciones. En tal sentido, se debe tener en cuenta que el Notario Público no actúa como una parte, sino que actúa en mérito a sus funciones notariales y en mérito a su propia normativa.

En cuanto al fin ilícito es pertinente citar adicionalmente el considerando séptimo de la Casación 5843-2017 Lima Este de fecha 04 de septiembre del 2019, misma que indicó que el fin ilícito corresponde a la causa que impulsa a las partes a realizar un acto jurídico. No se configura si solo una parte persigue un motivo indebido sin manifestarlo. Según el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, el acto es nulo cuando la finalidad común contraviene la ley o las buenas costumbres, ya que la causa actúa como límite de la autonomía de la voluntad. Torres (2015) añade que se trata del supuesto en el que los efectos del acto no se producen debido a la ausencia de esta causa o fin, es decir, cuando la intención o motivo que lo originó es contrario al ordenamiento jurídico.

Torres (2015) añade que se trata del supuesto en el que los efectos del acto no se producen debido a la ausencia de esta causa o fin, es decir, cuando la intención o motivo que lo originó es contrario al ordenamiento jurídico.

En cuanto a la causal de **nulidad virtual**, Torres (2015) la define como una nulidad que se declara de manera implícita o tácita, sin necesidad de una resolución expresa que así lo manifieste. Por otro lado, Vidal (2016) señala que estas nulidades están implícitas en las normas prohibitivas mismas que no especifican que su incumplimiento acarrea sanción de nulidad.

Así mismo, Taboada (2002) explica que la nulidad virtual está implícita en las normas y se refiere a la transgresión de normas imperativas y la vulneración de principios fundamentales de buenas costumbres y orden público.

Cuando se alega la nulidad virtual, sustentada en el numeral 8 del artículo 219° del Código Civil, se hace remisión al artículo V del Título Preliminar del referido código, el cual establece que un acto jurídico es nulo cuando es contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres; en tal sentido, se evidencian una causal con dos supuestos, tanto el orden público como las buenas costumbres, causales que son muchas veces confundidas y englobadas como un solo supuesto.

4.3. *Relación entre la nulidad del acto jurídico y procedimiento notarial de prescripción*

La nulidad del acto jurídico en el marco de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio suele derivarse de diversas causales que afectan la validez de estos actos, lo que explica el incremento de demandas judiciales en la judicatura cuestionando su legitimidad. Entre las principales causales alegadas por los demandantes destacan la existencia de un fin ilícito, falta de manifestación de voluntad, la nulidad virtual y el objeto jurídicamente imposible o físicamente imposible. Por ejemplo, cuando se señala que la finalidad del trámite notarial ha sido la obtención de un título de propiedad vulnerando derechos fundamentales de los propietarios registrales.

Por otro lado, también se alega que se han omitido procedimientos de notificación adecuados, impidiendo que los propietarios afectados puedan ejercer su derecho de defensa. Estos problemas que se evidencian en la práctica judicial no solo generan la nulidad de los actos de prescripción en vía notarial sino que también afectan la seguridad jurídica, provocando

incertidumbre en terceros que han confiado en la fe pública registral y han realizado actos jurídicos basados en estos títulos.

Por ello, el estudio de la relación entre la nulidad del acto jurídico y los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva es fundamental para identificar las deficiencias del procedimiento actual y proponer reformas legislativas y prácticas notariales que fortalezcan las garantías procesales, aseguren la notificación efectiva y permitan una evaluación rigurosa de los requisitos de la prescripción en sede notarial para evitar dichos procesos en la judicatura y que la desjudicialización sea eficiente.

5. Seguridad jurídica

5.1. *Concepto*

Pérez (1990) sostiene que la seguridad es un valor jurídico y representa el Estado de Derecho. Citando a Gustav Radbruch, afirma que se debe buscar la justicia sin perder de vista la seguridad jurídica, la cual es un aspecto esencial de dicha justicia. Manili (2019) señala que la seguridad jurídica es el conjunto de garantías que el Estado proporciona para el ejercicio de los derechos del justiciable.

Gonzáles (2023), citando a Sánchez de la Torre, define la seguridad jurídica como un principio que garantiza la certeza sobre lo que está prohibido o permitido por nuestro ordenamiento jurídico. Cervantes (2020) indica que la seguridad jurídica implica garantizar la creación de derechos, su disfrute y protección, lo cual se logra a través de la valoración de la buena fe en la conducta de las partes.

Vargas (2023), citando a Agustín Squella, asocia la seguridad con conceptos como orientación, orden, previsibilidad y protección. La seguridad jurídica se trata de valor y fin del derecho e incluye garantías fundamentales como la legalidad y el debido proceso. Así, la seguridad jurídica no es un valor independiente, sino un medio para garantizar otros valores jurídicos esenciales.

Ordóñez y Vásquez (2021) describen la seguridad jurídica como un principio universal del derecho, basado en la certeza legal, existiendo responsabilidad del Estado para garantizarla. A su turno, Pino (2023) considera que la seguridad jurídica es un ideal alcanzable y que, aunque el derecho pueda ser incierto, la seguridad jurídica sigue siendo un valor que debe ser perseguido dentro del sistema jurídico.

En el V Pleno Casatorio Civil (Casación N° 3189-2012 Lima Norte), la Corte Suprema define la seguridad jurídica como la garantía que el derecho ofrece para preservar el orden legal, incluso frente a intereses individuales. Señalan que este principio, está intrínsecamente vinculado con la justicia y se sustenta en dos pilares fundamentales: La publicación y el conocimiento obligatorio de las normas vigentes para todos los sujetos de derecho; y la previsibilidad en la aplicación judicial, que garantiza que las decisiones se adopten conforme a la normativa vigente y no en la arbitrariedad.

El Tribunal Constitucional, en su sentencia recaída en el EXP. N° 00016-2002-AI TC del 30 de abril de 2003, establece que la seguridad jurídica es un principio transversal en todo el ordenamiento jurídico, incluido el marco constitucional y aunque no se menciona de manera expresa en la Constitución, su presencia está implícita en diversas disposiciones, Así mismo, en la sentencia recaída en el EXP N° 03950-2012-PA/TC del 28 marzo de 2014, el Tribunal señala que

la predictibilidad y coherencia en las decisiones judiciales son expresiones fundamentales de la seguridad jurídica, lo que contribuye a la protección del orden constitucional y la garantía de los derechos fundamentales.

En esencia, la seguridad jurídica implica que las personas puedan conocer con anticipación qué está permitido, prohibido o exigido por la ley, y que las autoridades apliquen estas normas de forma consistente y justa. Generando estabilidad y confianza en los órganos jurisdiccionales evitando así la incertidumbre, impredecibilidad y la arbitrariedad.

5.2. *Dimensión estática y dimensión dinámica*

Cárdenas (2010) señala que la seguridad jurídica tiene como finalidad proteger a los titulares de derechos frente a perturbaciones o ataques que pretendan desconocer su titularidad. Esta protección beneficia al propietario o titular del derecho y también se conoce como seguridad de tráfico comercial, que busca resguardar a terceros que participan en las actividades comerciales. La seguridad estática, que protege al titular, es la base de la seguridad dinámica, que a su vez protege las relaciones comerciales y ambas funcionan de manera complementaria.

Por su parte, Ávila (2012) explica que el principio de seguridad jurídica tiene dos dimensiones importantes. La dimensión estática se refiere a los requisitos estructurales que el derecho debe cumplir para que los ciudadanos puedan conocer la norma y ajustarse a esta, garantizando así que sea accesible y comprensible. La dimensión dinámica, en cambio, asegura que las normas tengan una duración estable, de modo que los derechos y expectativas de las personas no sean afectados arbitrariamente.

Gonzáles y Martínez (2019) mencionan que el jurista alemán Víctor Ehrenberg propuso en 1903 una distinción entre seguridad estática y seguridad dinámica. La seguridad estática exige que un titular legítimo no pueda ser privado de su derecho sin su consentimiento. Ambos tipos de seguridad existen de manera conjunta ya que, resulta necesario garantizar tanto la seguridad en el acto de adquisición como la estabilidad permanente del dominio para evitar incertidumbre y conflictos legales.

Finalmente, Gonzáles (2023) citando a Díez-Picazo, acota que la seguridad estática significa que un titular no puede ser privado de su derecho sin su consentimiento, mientras que la seguridad dinámica protege al adquirente para que su derecho no sea invalidado por causas desconocidas o que no debería haber conocido al momento de la adquisición.

La seguridad jurídica busca proteger a los titulares de derechos frente a cualquier perturbación o violación que pretenda desconocer su titularidad o que intente menoscabarla, garantizando así la estabilidad y confianza. Esta protección se divide en dos dimensiones complementarias: la seguridad estática y la seguridad dinámica. La seguridad estática protege al titular legítimo de un derecho, asegurando que no pueda ser privado o despojado de él sin su consentimiento. Por otro lado, la seguridad dinámica protege a terceros y adquirentes, resguardando las relaciones comerciales y las transacciones que se basan en la confianza, buena fe y la información del Registro.

De ello se entiende que, el Registro Público juega un papel crucial en esta dinámica, al reducir la incertidumbre y facilitar la publicidad de los derechos, en especial de la propiedad, garantizando así la seguridad para quienes participan en actividades comerciales. Así, tanto la seguridad estática como la dinámica funcionan conjuntamente para brindar certeza, estabilidad y

protección a todas las partes involucradas en las relaciones jurídicas, evitando conflictos y promoviendo la confianza en el sistema legal y registral.

5.3. *Seguridad jurídica, propiedad y prescripción adquisitiva de dominio*

Respecto a la relación de la seguridad jurídica con la propiedad y la usucapión se tiene que, Ávila (2012) destaca que el derecho de propiedad es clave para la seguridad jurídica, ya que protege la estabilidad de las relaciones patrimoniales y la confianza en la permanencia de derechos, lo que permite el ejercicio autónomo de la libertad patrimonial dentro de un orden jurídico confiable y estable.

Por su parte, Gonzáles (2023) sostiene que la función del Registro de Propiedad Inmueble es esencial para la seguridad jurídica preventiva, ya que otorga certeza y predictibilidad sobre los derechos inscritos, tanto para los titulares como para terceros adquirentes. Señala también que, el buen manejo y actualización del registro son cruciales para fortalecer la seguridad jurídica y garantizar la integridad y exactitud de la información sobre la propiedad. Finalmente, en relación con la prescripción adquisitiva o usucapión, Gonzáles (2013) explica que esta figura representa una solución práctica y social a la seguridad jurídica, pues valida la propiedad basada en la posesión prolongada, independientemente del origen formal del título.

Es decir que, la seguridad jurídica es un pilar fundamental para la protección y estabilidad del derecho de propiedad, ya que garantiza la permanencia y certeza en las relaciones patrimoniales, lo que a su vez fomenta la confianza en el ordenamiento jurídico. En este contexto, la prescripción adquisitiva de dominio (o usucapión) cumple una función esencial al validar la propiedad y, realizada de una manera correcta, contribuye a consolidar la seguridad jurídica al resolver situaciones de hecho que requieren estabilidad y certeza legal.

Además, el Registro de Propiedad Inmueble refuerza esta seguridad al ofrecer publicidad y certeza sobre los derechos inscritos, facilitando la protección tanto de los titulares como de terceros, asegurando que las relaciones jurídicas patrimoniales se desarrollen en un marco confiable, evitando la afectación de terceros adquirentes de buena fe.

6. Desjudicialización de procesos judiciales

6.1. Concepto

Vargas (2013) destaca que una reforma clave en la justicia civil es la desjudicialización de la ejecución, que consiste que ciertas fases del proceso judicial sean manejadas por otros agentes. Esto busca hacer el proceso más eficiente, pero ha generado debate sobre si es constitucional, puesto que existen algunas creencias respecto que solo los jueces pueden ejecutar sentencias según la Constitución, mientras que otros sectores, apoyan sacar del ámbito judicial aquellas situaciones donde no medie conflicto para mejorar el acceso a la justicia.

Ciuro (2018) explica que la judicialidad es la intervención de jueces en asuntos de las partes, y que la judicialización ocurre cuando un caso que podría resolverse fuera de tribunales termina o se resuelve en ellos, mientras que la desjudicialización es lo contrario, es decir, resolver fuera del sistema judicial por medios como la mediación o arbitraje.

Según Tarazona (2021), al asignarse los asuntos no contenciosos al notariado, se pone al alcance de los ciudadanos la amplia red de notarios distribuidos en todo el país, facilitando el acceso a este servicio público. Al mismo tiempo, se reduce la carga procesal en los juzgados, lo que permite a los jueces enfocarse en resolver los casos contenciosos, que son de su competencia exclusiva.

En consecuencia, la desjudicialización se entiende como el proceso mediante el cual ciertos asuntos, pretensiones o fases del procedimiento judicial en general, son trasladados fuera del mismo, para ser resueltos mediante mecanismos alternativos como la mediación, el arbitraje o por el notariado. Esta práctica busca hacer más eficiente la administración de justicia, facilitando el acceso de los ciudadanos a la justicia, reduciendo la carga procesal de los juzgados y permitiendo que los jueces se concentren en los casos contenciosos.

6.2. *Jurisdicción y desjudicialización*

Caballero y China (2025) explican que, en términos generales, la jurisdicción contenciosa es aquella en la que se tramitan procesos donde existe una disputa o contradicción entre las partes y requiere la intervención de un juez que emita una decisión para resolver el conflicto, aunado a ello, abarca diversas materias como la civil, penal, constitucional, entre otros. En contraste, la jurisdicción voluntaria se caracteriza por la ausencia de conflicto entre partes, es decir, que no existe controversia ni dualidad de intereses; más bien, se trata de procedimientos ante los jueces con fines de dar validez formal a ciertos actos o emitir resoluciones que requieren intervención judicial, pero no implican litigio.

Tarazona (2021) indica que la competencia notarial fue establecida como una vía alternativa al Poder Judicial, el cual mantuvo su facultad para atender los asuntos no contenciosos. No obstante, la mayoría de los ciudadanos prefirieron gestionarlos a través de los notarios. Esta preferencia por la vía notarial ha contribuido significativamente a reducir la carga procesal en los tribunales.

Entonces, la jurisdicción contenciosa se trata de aquella potestad de los órganos judiciales, para resolver controversias a través de un proceso judicial y la intervención del juez, basándose en

el principio de justicia y la aplicación de la ley. Por otro lado, la desjudicialización se refiere a la delegación de ciertos procesos que se tramitan en vía judicial que no constituyen una verdadera controversia, es decir, no son contenciosos, hacia otros actores como los notarios públicos.

En estos casos, no hay necesidad de un proceso judicial tradicional porque no existe una disputa o litis, sino simplemente un procedimiento que puede ser considerado administrativo que puede resolverse de forma más eficiente y rápida. La desjudicialización busca que los casos no contenciosos sean tratados fuera del ámbito o competencia judicial, otorgando mayor eficiencia al sistema y reservando la jurisdicción exclusivamente para los casos que realmente involucren una disputa legal, contención o litigio.

6.3. *Lo que le compete al Juez frente a lo que no debería competirle*

Dentro del sistema jurídico, es fundamental distinguir entre los asuntos que requieren la intervención de un juez, por tratarse de verdaderas controversias y aquellos que pueden ser tramitados fuera del Poder Judicial, por no presentar conflicto entre las partes. Esta distinción permite delimitar de manera más eficiente el ámbito de la jurisdicción contenciosa frente a la voluntaria, promoviendo así un sistema judicial más eficaz y rápido, centrado en la solución de conflictos jurídicos.

Entonces, compete al juez intervenir en los procesos contenciosos, es decir, aquellos que involucran un conflicto de intereses entre dos o más partes, donde existe una discrepancia jurídica que requiere ser resuelta mediante una decisión judicial. Este tipo de procesos abarcan casos como la nulidad de actos jurídicos, indemnización, obligación de dar suma de dinero, entre otros que implican derechos o situaciones complejas que afectan a los involucrados y necesiten del expertise propio de los juzgadores.

En cambio, los asuntos que no deberían requerir la intervención de un juez, por carecer de contención o disputa, corresponden a lo que se denomina jurisdicción voluntaria o actos no contenciosos. Un claro ejemplo es la prescripción adquisitiva de dominio cuando no existe oposición, donde el procedimiento se centra en la verificación objetiva de hechos, sin que medie un conflicto. Otros casos incluyen trámites meramente formales como el desalojo notarial o express, el divorcio, adopción o la formalización de actos civiles sin controversia, como la celebración de testamentos, entre otros aspectos.

En consecuencia, la intervención del juez debe reservarse para aquellos asuntos que realmente requieren su función jurisdiccional, es decir, resolver conflictos jurídicos. La desjudicialización de procedimientos no contenciosos implica optimizar el sistema jurídico, brindar mayor acceso a la justicia y reducir la carga procesal de los juzgados. Esta delimitación funcional fortalece la seguridad jurídica y contribuye a una justicia más accesible y eficaz.

6.4. *El rol de los notarios en la desjudicialización*

El Decreto Legislativo N.º 1049, norma que regula la función notarial en el Perú, establece en su artículo 1º que el notariado está conformado por profesionales del derecho que ejercen sus responsabilidades, funciones y atribuciones conforme a lo dispuesto por la ley y su reglamento.

Según el artículo 2º del mismo cuerpo normativo, el notario es un profesional del derecho investido de fe pública, facultado para dar autenticidad a los actos y contratos celebrados ante él. Además, el notario tiene la competencia para verificar hechos y tramitar procedimientos no contenciosos, siempre que no exista conflicto entre las partes.

En ese marco, la Ley N.º 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, establece que los ciudadanos pueden optar por acudir al notariado o al Poder Judicial

para la tramitación de determinados procedimientos que no implican controversia. Entre ellos se incluyen inventarios, separación convencional y divorcio ulterior, reconocimiento de unión de hecho, sucesión intestada, otorgamiento de testamento, adopción de personas capaces, rectificación de partidas, constitución de patrimonio familiar, convocatorias a juntas y designación de apoyo para adultos mayores pensionistas.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 5° de la Ley N.º 27333, los notarios también tienen competencia para conocer procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, siempre que no exista oposición de parte interesada. Esta transferencia de competencias a la función notarial representa un avance en la desjudicialización, permitiendo que determinados actos jurídicos sean resueltos de manera más ágil, eficiente y accesible para los ciudadanos, sin necesidad de acudir al Poder Judicial.

El rol del notario, sin lugar a duda, cumple una función fundamental en el proceso de desjudicialización, al asumir competencias en asuntos no contenciosos que anteriormente estaban reservados para el Poder Judicial. Esta delegación permite agilizar trámites, descongestionar la carga procesal de los Juzgados y facilitar el acceso a la justicia para los ciudadanos. Sin embargo, si este rol no se ejerce con la debida rigurosidad y claridad, puede generar serias afectaciones al principio de seguridad jurídica.

En el caso específico de la prescripción adquisitiva en sede notarial, si no se garantiza la notificación efectiva al propietario registral, un análisis exhaustivo de la documentación que acredite la posesión, y una inspección debidamente realizada por el notario, existe el riesgo de que se declare el derecho de propiedad a favor de un poseedor sin que se haya respetado plenamente el derecho de defensa del titular registral. De ocurrir ello, no solo se vulneran los derechos de los

propietarios legítimos y de posibles terceros adquirentes, sino que se compromete la confianza en el sistema registral y en la función notarial misma, debilitando a la seguridad jurídica.

6.5. *Beneficios de la desjudicialización en el sistema judicial peruano*

Según Diez-Picaso (2023), la desjudicialización se trata de una política jurídica orientada a tres objetivos principales: i) reducir la carga del sistema judicial; ii) promover la resolución eficiente de conflictos mediante métodos alternativos, ya que el proceso judicial tradicional presenta dificultades en cuanto a acceso, costos y duración; y iii) prevenir la generación de conflictos.

A nuestra consideración, los beneficios que trae consigo la desjudicialización pueden resumirse en dos puntos clave. En primer lugar, se promueve una mayor eficiencia y acceso a la justicia, ya que permite que los ciudadanos resuelvan asuntos no contenciosos sin necesidad de someterse a un proceso judicial largo y costoso. En segundo lugar, se logra una reducción de la carga procesal de los juzgados y una agilidad en la resolución de casos no contenciosos, permitiendo que algunos trámites se realicen de forma más rápida.

Esto se traduce no solo en una descongestión de la carga procesal efectiva del Poder Judicial, sino también en una mejora en la confianza del justiciable respecto del sistema jurídico. Sin embargo, para que estos beneficios se concreten, es indispensable que los procesos llevados por los notarios se realicen con transparencia, rigor, observancia de las normas y pleno respeto de los derechos de las partes involucradas.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA



CAPÍTULO II METODOLOGÍA

La presente investigación de tesis tuvo como objetivo principal a determinar los efectos de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio en la seguridad jurídica, en relación con los procesos judiciales civiles tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central, durante el periodo de 2021 a 2023. Así mismo, se establecieron las siguientes variables: como variable independiente a los “Procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio” y como variable dependiente a la “Seguridad jurídica”.

En el presente capítulo se expone la metodología adoptada para la realización de la presente investigación, describiéndose el método de investigación, la interpretación jurídica, las técnicas e instrumentos empleados para la recolección y análisis de los datos e información, la delimitación del universo y muestra, el sistema de citación utilizado, así como las consideraciones sobre la confidencialidad de los datos y la ausencia de conflicto de intereses.

1. Método de Investigación

Según Medina et al. (2023), el método se trata de un proceso sistemático destinado a resolver un problema o responder a una pregunta respecto de una investigación, que abarca desde la identificación del problema hasta la obtención de resultados y recomendaciones de la investigación. Por su parte, Aranzamendi (2010) señala que el método constituye una serie de procedimientos cuyo propósito es la generación de conocimiento científico, haciendo uso de diversas técnicas e instrumentos entre otros aspectos.

Bajo esta perspectiva, en el presente estudio se empleó el método inductivo, el cual parte de la recolección de información, datos y observaciones, para posteriormente formular conclusiones y dar respuesta al problema de investigación y la hipótesis.

2. Técnica de Interpretación Jurídica

Para el desarrollo de la presente investigación, se emplearon distintas técnicas de interpretación. En primer lugar, se empleó la técnica de **interpretación sistemática**, con el objetivo de analizar la norma, en específico el procedimiento notarial de prescripción en relación con el ordenamiento jurídico. En segundo lugar, se empleó a la técnica de **interpretación teleológica**, orientada a comprender la finalidad de la norma Ley N.º 27333, particularmente en lo referente al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio y cuáles serían las carencias o vacíos en la misma.

3. Variables e Indicadores

A continuación, se encuentra el cuadro de operacionalización de las variables de la presente investigación:

Tabla 1.

Cuadro de operacionalización de variables.

TIPO	VARIABLE	INDICADORES	SUB INDICADORES
			Naturaleza jurídica

Variable independiente	Procedimientos		Prescripción		Modalidades
	administrativos		adquisitiva	de	
	notariales	de	dominio		Posesión como propietario
	prescripción				
	adquisitiva	de			Posesión pacífica
	dominio				Posesión pública
					Posesión continua
			Prescripción	de	Procedimiento notarial
			adquisitiva		Proceso no contencioso
			dominio notarial		Requisitos
					Publicación edictos
					Inspección notarial
					Notificación personal

			Notificación por edictos
			Colindantes
			Oposición
		Posesión	Legítima
			Ilegítima
			Mediata
			Inmediata
			Servidor de la Posesión
			Precaria
Variable dependiente	Seguridad Jurídica	Debido proceso del propietario con inscripción registral	Tercero de buena fe
			Función de los Registros Públicos

			Actos inscribibles
			Daños a terceros
			Seguridad Jurídica Estática
			Seguridad Jurídica Dinámica
		Propiedad	Formas de adquisición
			Características
			Funciones
			Extinción

4. Técnicas de Investigación

El enfoque de la investigación fue **cualitativo**, mismo que de conformidad con Sampieri et al. (2014), consiste en recopilar y analizar datos e información con el propósito de desarrollar una teoría, la cual será posteriormente contrastada con los resultados obtenidos. Así mismo, para

Ñaupas (2018), se trata de la recopilación y recolección de datos sin referirse a una cuantificación o medición, así mismo, su propósito es la interpretación.

El nivel o alcance de la investigación fue **causal explicativo**, misma que para Ñaupas (2018) tiene como finalidad identificar y explicar los factores o causas que originan un determinado problema. A partir de ello, la investigación se centró en la existencia de la relación de causa efecto e implicancia de los efectos de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio en la seguridad jurídica.

Así mismo, el **diseño** fue **no experimental** dado que no se realizó un experimento para arribar a las conclusiones de conformidad con lo que señala Sampieri et al. (2014) quien indica que, en este tipo de investigación, no se realiza un experimento con la intención de confirmar o verificar el planteamiento del problema de investigación y así mismo, **longitudinal** correspondiente al intervalo temporal de 2021 a 2023.

Las variables identificadas fueron las siguientes: Como variable Independiente a los “Procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio” y como variable dependiente a la “Seguridad Jurídica”,

5. Instrumentos de la Investigación

Para la presente investigación, se empleó la técnica de Observación Documental y como instrumento a diversas fichas documentales. En específico, respecto al primer capítulo referido al marco teórico de la investigación se utilizaron los instrumentos de ficha textual, ficha bibliográfica, y ficha resumen. Y respecto del tercer capítulo de resultados y discusión, se utilizó la ficha documental validada por un experto para poder desarrollar y esquematizar las unidades de estudio.

Así mismo, se señala el listado de procesos judiciales civiles tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central respecto a la nulidad de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva.

FICHA BIBLIOGRÁFICA

NOMBRE DE AUTOR:

TÍTULO DEL
LIBRO:
EDITORIAL,
LUGAR Y AÑO:

NOMBRE DE LA
BIBLIOTECA:
CÓDIGO:

FICHA TEXTUAL

TÍTULO DEL TEMA:

CITA:

NOMBRE DE AUTOR:

TÍTULO DEL LIBRO: PP

FICHA DE RESUMEN

TÍTULO DEL TEMA:

RESUMEN:

NOMBRE DE AUTOR:

TÍTULO DEL LIBRO: PP

FICHA DOCUMENTAL

Número de Expediente:

Demandante:

Demandado:

Materia:

- Pretensión:
- Parte resolutive de primera instancia:
- Fundamento principal de primera instancia:
- Parte resolutive de segunda instancia:
- Fundamento principal de segunda instancia:
- Parte resolutive de etapa casatoria:
- Fundamento principal de la etapa casatoria:
- CONCLUSIÓN ¿Se vulneró el derecho del propietario registral?

**LISTADO DE PROCESOS JUDICIALES CIVILES TRAMITADOS EN LA CORTE
SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEDE CENTRAL RESPECTO A LA
NULIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS NOTARIALES DE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

N°	Año de tramitación	Juzgado de tramitación	Expediente
1	2021	4° Juzgado Civil	974-2018-04
2	2021	10° Juzgado Civil	1493-2018-10
3	2021	4° Juzgado Civil	2897-2014-04
4	2021	4° Juzgado Civil	8691-2014-04
5	2022	1° Juzgado Civil	153-2021-01
6	2022	6° Juzgado Civil	404-2017-06
7	2022	1° Juzgado Civil	568-2020-01
8	2022	5° Juzgado Civil	1748-2016-05

9	2022	5° Juzgado Civil	2418-2017-05
10	2022	1° Juzgado Civil	2964-2015-01
11	2022	10° Juzgado Civil	3381-2018-10
12	2022	5° Juzgado Civil	3425-2019-05
13	2022	4° Juzgado Civil	3566-2012-04
14	2022	6° Juzgado Civil	3879-2021-06
15	2022	1° Juzgado Civil	6342-2018-01
16	2022	7° Juzgado Civil	2706-2015-07
17	2023	8° Juzgado Civil	17-2016-08
18	2023	10° Juzgado Civil	2106-2019-10
19	2023	7° Juzgado Civil	3818-2022-07
20	2023	4° Juzgado Civil	3952-2017-04

21	2023	4° Juzgado Civil	5200-2019-04
22	2023	8° Juzgado Civil	5516-2013-08
23	2023	2° Juzgado Civil	3697-2016-02

6. Criterios de Validación de Instrumentos

La validación de las fichas bibliográficas, textuales y de resumen que fueron empleadas para la redacción del marco teórico de la presente investigación no fue necesaria, sin embargo, el instrumento de ficha documental utilizada para esquematizar las unidades de estudio, si fue objeto de validación.

En dicho proceso de validación, se contó con la participación del Dr. Obed Vargas Salas, quien otorgó una valoración buena al instrumento, considerando aspectos como claridad, objetividad, actualidad, organización, suficiencia, intencionalidad, entre otros, y emitiendo una opinión favorable respecto a su aplicabilidad. Así mismo, se contó con la validación del Dr. Edgar Pineda Gamarra, quien también otorgó una valoración buena siguiendo los mismos criterios de evaluación.

7. Universo y Muestra

Es importante señalar que, respecto a la ubicación espacial, el presente estudio se realizó en la ciudad de Arequipa, específicamente en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central. Así mismo, el horizonte temporal del presente estudio fue referido al periodo comprendido

entre enero del 2021 a diciembre del 2023, dado que, en dicho periodo se emitieron mayor número de casos de nulidades de prescripciones adquisitivas notariales.

Ahora bien, en la presente investigación el **universo** estuvo constituido por el número de expedientes judiciales, tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central entre enero del 2021 a diciembre del 2023, en los que se identificó la pretensión de nulidad de acto jurídico a causa de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, se debe hacer la precisión que un inicio se consignó como universo la Corte Superior de Justicia de Arequipa, luego de la investigación, se pudo advertir que la mayor cantidad de casos tramitados e iniciados se han dado en la sede de Corte, así mismo, se debe tener en cuenta que tras la pandemia del año 2020, muchos procesos estuvieron paralizados y no se pudo emitir sentencia oportunamente, además originó que no se inicien procesos hasta después del 2021.

En cuanto a la **muestra**, estuvo constituida por el número de expedientes judiciales, resueltos en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central entre enero del 2021 a enero del 2023 en los que se haya declarado la nulidad de los procedimientos de prescripción adquisitiva en sede notarial. Se han ubicado **23 (veintitres) expedientes** entre los que existe sentencia de primera instancia y en algunos sentencia de vista, mismos que resultan relevantes para la presente investigación.

8. Sistema de Citación

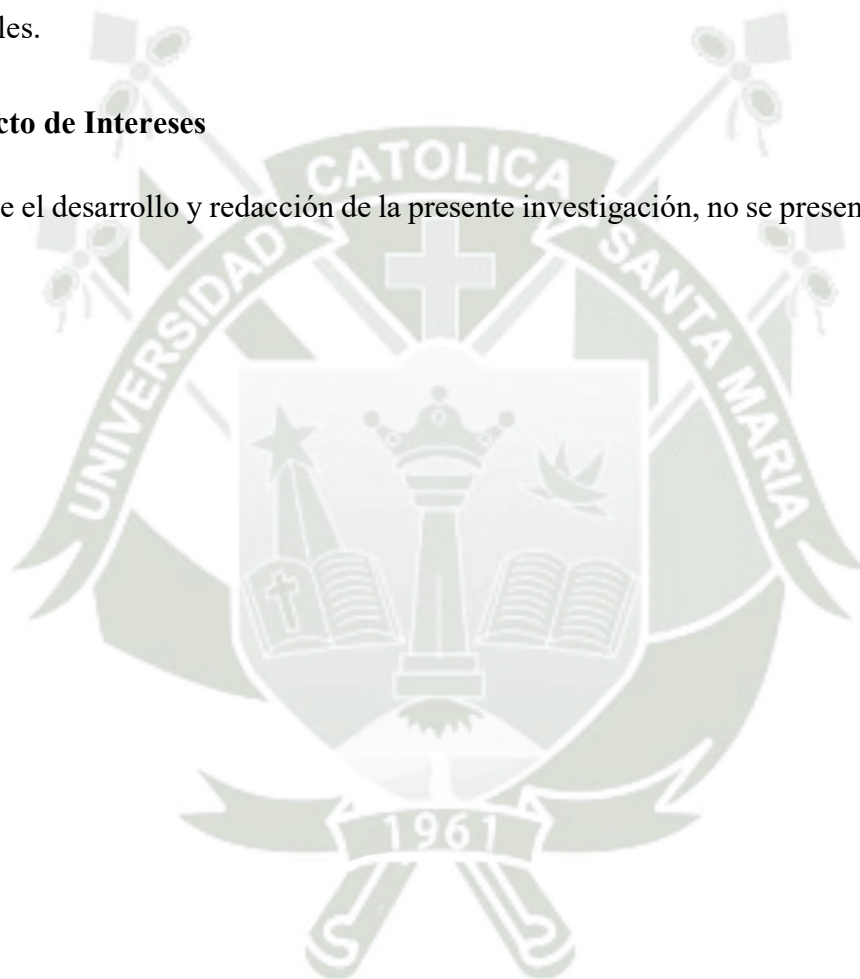
Conforme a lo establecido en el Reglamento de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María y al formato de tesis “F-EGT 001/v01” vigente desde junio del año 2024, la redacción del presente documento se realizó utilizando el estilo de citación APA en su 7ª edición.

9. Confidencialidad.

En la presente investigación, se ha respetado el principio de confidencialidad, ya que no se ha investigado ni utilizado información de carácter reservado. En cuanto a los expedientes revisados, se resguardaron los datos personales, señalando los primeros nombres de las partes y omitiendo los apellidos y cualquier información que pudiera comprometer la identidad de las partes procesales.

10. Conflicto de Intereses

Durante el desarrollo y redacción de la presente investigación, no se presentaron conflictos de interés.



CAPÍTULO III:

RESULTADOS Y DISCUSIÓN



CAPÍTULO III RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En el presente capítulo se presentan los resultados y la discusión en torno a los efectos de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio en la seguridad jurídica, en el marco de los procesos judiciales civiles tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central durante el periodo 2021 a 2023.

El análisis se desarrolló en función de los objetivos planteados, con especial énfasis en la verificación de los supuestos que generan inseguridad jurídica, tales como la omisión de la notificación al propietario registral, la insuficiente valoración de los documentos que acreditan la posesión y las deficiencias en la inspección notarial.

Así mismo, se examinó la validez de la hipótesis formulada, que advierte la necesidad de modificar la Ley N° 27333 a fin de incorporar requisitos más rigurosos que fortalezcan la seguridad jurídica y reduzcan los litigios posteriores. Este enfoque permitirá comprender de manera integral cómo los procedimientos notariales, lejos de garantizar certeza en la transferencia de la propiedad, pueden convertirse en un factor de creación de mayor carga procesal y vulneración de derechos patrimoniales, así como la relevancia de una reforma normativa orientada a prevenir dichos efectos.

A continuación se presentan los objetivos específicos y el objetivo general desarrollados respecto de sus resultados y discusión:

1. Análisis de resultados

1.1. Determinar si se afecta la seguridad jurídica en la notificación al propietario registral

Tabla 2.

Objetivo Específico 1

N°	Expediente	¿Fue declarado nulo el acto jurídico de prescripción?		¿Existió una debida notificación al propietario registral?	¿Existe afectación a la seguridad jurídica respecto al procedimiento notarial?
		SI	NO		
1	974-2018-04		X	Sí, se cumplió con la notificación correspondiente al propietario registral y no se evidenció vulneración de su derecho de defensa.	No existió afectación a la seguridad jurídica. En la sentencia no se menciona que el demandante haya sido el titular registral del predio al momento de iniciarse los actos de disposición (prescripción notarial, compraventas de 2012 y 2013). Por el

					contrario, se señala que Emiliana había inscrito previamente su derecho de propiedad como resultado de un proceso de prescripción notarial.
2	1493-2018-10	X		No, la notificación fue realizada de manera incorrecta respecto a la municipalidad, lo que afectó su derecho como titular registral.	Sí existió afectación a la seguridad jurídica. No se notificó adecuadamente a la municipalidad, propietaria registral del bien. La demandada declaró desconocer su domicilio pese a afirmar que pagaba el impuesto predial. No se detalla la revisión adecuada de los documentos de posesión ni la realización de una inspección notarial. Además, el bien era de dominio público, por lo

					que no podía ser adquirido por prescripción, además de ello, no consta la realización de una inspección notarial.
3	2897-2014-04	X		No, la municipalidad como titular parcial del predio no fue notificada de manera válida, generando una afectación al procedimiento.	Sí existió afectación a la seguridad jurídica. No se notificó correctamente a la Municipalidad de Socabaya, titular parcial del predio. Además, los documentos técnicos presentaban deficiencias no subsanadas y no consta la realización de una inspección notarial, pese a tratarse de un bien parcialmente de dominio público.
4	8691-2014-04	X		No, ya que se consignó un	Sí existió afectación a la seguridad jurídica. Se

				domicilio incorrecto del propietario registral en el extranjero, impidiendo su notificación válida.	consignó un domicilio incorrecto del titular registral, pese a conocerse que residía en el extranjero, lo que impidió su notificación válida. Además, los documentos técnicos carecían de visación municipal y el cómputo del plazo de posesión fue erróneo. Solo se cumplió con la constatación notarial.
5	153-2021-01	X		No, la notificación a la municipalidad y colindantes fue deficiente, lo que vulneró sus derechos.	Sí existió afectación a la seguridad jurídica. No se notificó válidamente a la Municipalidad de Yanahuara ni a todos los colindantes. Se presentaron documentos falsos para acreditar la

					posesión, que no fue continua ni pública.
6	404-2017-06	X		No, ya que para notificar se utilizó una dirección inexistente para una empresa o persona jurídica que se extinguió.	Sí existió afectación a la seguridad jurídica. La notificación se dirigió a una dirección inexistente y no se empleó el edicto pese a tratarse de una persona jurídica.
7	568-2020-01	X		No, los copropietarios no fueron notificados debidamente, lo que hizo irregular el procedimiento.	Sí existió afectación a la seguridad jurídica. No se notificó válidamente a todos los copropietarios y colindantes, incumpliendo normas legales. Aunado a ello, la solicitante ya era copropietaria, por lo que no podía adquirir el bien por prescripción.

8	1748-2016-05		X	Sí hubo una correcta notificación, consta que el propietario registral fue notificado de forma válida, garantizando el derecho de defensa.	No existió afectación a la seguridad jurídica. Se notificó correctamente al propietario registral, se revisaron adecuadamente los documentos que acreditan la posesión.
9	2418-2017-05	X		No, la notificación fue defectuosa porque se consignó falsamente desconocer el domicilio del propietario registral.	Si existió afectación a la seguridad jurídica. Ya que no se notificó correctamente al propietario registral, ya que la solicitante indicó falsamente desconocer su domicilio, a pesar de contar con información suficiente para ubicarlo. Además, no se cumplió con los requisitos

					sustanciales de la prescripción adquisitiva.
10	2964-2015-01	X		No, no se notificó válidamente al propietario registral ni a sus herederos.	Si existió afectación a la seguridad jurídica. El derecho del propietario registral fue vulnerado principalmente porque no se le notificó válidamente. Aunque se realizó la revisión documental de la solicitud de posesión, ello no fue suficiente para legitimar la inscripción a favor de los solicitantes.
11	3381-2018-10	X		No, los solicitantes ocultaron el domicilio real del propietario registral, impidiendo una	Si existió afectación a la seguridad jurídica, el derecho del propietario registral fue vulnerado porque no fue notificado correctamente en el procedimiento notarial,

				notificación adecuada.	situación que fue causada por declaraciones falsas de los demandados para ocultar su domicilio y que el mismo no fuera notificado, ello impidió el ejercicio efectivo de su derecho de defensa. Aunado a ello, la revisión documental fue adecuada y confirmó que la posesión no fue pacífica ni continua debido a la demanda judicial interpuesta, y no se acreditó legítimamente la prescripción.
12	3425-2019-05	X		En este caso no hubo cuestionamiento sobre la notificación, aunque el trámite fue	Si existió afectación a la seguridad jurídica. Pese a declararse la nulidad, durante el procedimiento notarial se realizó una

				inválido al tratarse de un supuesto de prescripción entre copropietarios.	prescripción entre copropietarios, cuando ello no está permitido según nuestra normativa. Sin embargo, de la revisión de los documentos de manera adecuada, se pudo identificar que Hugo no podía adquirir por prescripción la totalidad del inmueble siendo copropietario.
13	3566-2012-04	X		No, no se garantizó la notificación a todos los coherederos y copropietarios, lo que afectó sus derechos.	Sí existió afectación a la seguridad jurídica. No se acreditó debidamente la calidad de herederos de los solicitantes de la prescripción adquisitiva, ya que no contaban con declaratoria de herederos al momento del trámite

					notarial. Así mismo, no se garantizó la correcta notificación a todos los posibles copropietarios, especialmente considerando que el bien formaba parte de una masa hereditaria indivisa. Además, el notario no verificó de forma diligente los documentos que acreditaban la posesión exclusiva, lo que derivó en la afectación de derechos de otros coherederos.
14	3879-2021-06	X		No, ya que no existió una notificación válida al propietario registral ya que hubo fraude respecto al	Si existió afectación a la seguridad jurídica, el derecho del propietario registral legítimo fue vulnerado, dado que la prescripción adquisitiva

				documento falsificado en el cual se basó la prescripción.	se basó en un documento falsificado que implicó un fraude y afectó la titularidad del inmueble. La falsedad del documento y la inexistencia del acto jurídico impidieron que el legítimo propietario ejerciera su derecho a ser notificado y defender su propiedad. Por otro lado, sí se realizó una revisión adecuada de documentos que permitió descubrir el fraude. No hay detalles sobre la realización de inspección notarial durante el trámite.
15	6342-2018-01	X		No consta con claridad, sin embargo, no existe	Si existió afectación a la seguridad jurídica, el derecho del propietario

				evidencia suficiente de que se haya realizado una notificación válida al propietario registral.	registral no fue protegido en sede notarial ya que la prescripción se basó en una compraventa nula. Respecto a la notificación, no consta información como para concluir que se notificó o no adecuadamente al propietario registral o a terceros interesados durante el trámite. No existen detalles sobre la realización de inspección notarial en el expediente.
16	2706-2015-07	X		No, ya que se omitió notificar a la copropietaria vulnerando su derecho de defensa.	Si existió afectación a la seguridad jurídica, el derecho del propietario registral (copropietaria) sí fue vulnerado, ello por la falta de notificación al iniciar el procedimiento

					de prescripción adquisitiva, lo que impidió ejercer su derecho de defensa y contradicción. En sede judicial, se realizó una revisión adecuada y suficiente de los documentos de posesión y titularidad que permitieron constatar la copropiedad y el fin ilícito de la demandada. Sin embargo, no hay indicios o detalles que muestren que se haya llevado a cabo una inspección notarial física durante el trámite.
17	17-2016-08	X		No se advierte que el derecho del propietario registral	Si existió afectación a la seguridad jurídica, ya que se advierte que el derecho

				haya sido vulnerado por falta de notificación, pues no hay indicios en el expediente que así lo señalen.	del propietario registral ha sido vulnerado, ello dado que en sede notarial no se hizo una revisión adecuada y suficiente de los documentos que acreditan la posesión, con base en los contratos de arrendamiento, pese a que en sede judicial si se hizo. Por último, no se tiene registro ni detalle sobre la realización de inspección notarial durante el trámite.
18	2106-2019-10		X	Sí, se cumplió con la notificación mediante edictos, respetando las garantías procesales.	No existió afectación a la seguridad jurídica, ya que no se advierte que se haya vulnerado el derecho del propietario registral.

19	3818-2022-07	X		No, los herederos como legítimos propietarios registrales no fueron notificados, afectando su derecho de defensa.	Si existió afectación a la seguridad jurídica, ya que la notificación no fue realizada correctamente a los legítimos titulares del inmueble (herederos), lo que afecta su derecho a la defensa y participación en el procedimiento. Además, la irregularidad en la prueba de posesión demuestra deficiencias, lo que motivó la nulidad del acto jurídico, así mismo, no se hace mención de una inspección notarial
20	3952-2017-04	X		No, la notificación a los propietarios registrales fue deficiente pese a que sus domicilios eran conocidos.	Si existió afectación a la seguridad jurídica, el derecho del propietario registral fue vulnerado debido a la deficiente notificación a los titulares

				registrales, la insuficiente valoración de la documentación que acreditaba la posesión previa de terceros. Ahora bien, no hay referencia de inspección notarial.
21	5200-2019-04	X	No, no se notificó adecuadamente a los propietarios registrales, vulnerando de esta manera su derecho de defensa.	Sí existió afectación a la seguridad jurídica. El derecho del propietario registral fue vulnerado principalmente por la falta de notificación adecuada a los titulares registrales, impidiéndoles conocer y ejercer su derecho a la defensa en el procedimiento de prescripción. Aunque la posesión de la demandada fue reconocida, la irregularidad en la

					notificación invalidó el acto jurídico.
22	5516-2013-08	X		No hubo cuestionamiento respecto a la notificación, aunque el procedimiento fue inválido por tratarse de un supuesto de prescripción entre copropietarios.	Si existió afectación a la seguridad jurídica. En el presente caso se trata de un supuesto de prescripción entre copropietarios, es decir, el procedimiento intentó atribuir la propiedad a uno solo de los copropietarios, contrario al artículo 985° del CC., configurándose un objeto jurídicamente imposible y un fin ilícito.
23	3697-2016-02	X		No, la notificación fue inadecuada, vulnerando el derecho de defensa	Si existió afectación a la seguridad jurídica. Se vulneró el derecho del propietario registral Lanificio del Perú S.A.,

				del propietario registral.	principalmente por la falta de una notificación adecuada y efectiva a sus representantes legales durante el trámite notarial de prescripción. La notificación mediante publicaciones oficiales fue insuficiente para garantizar el derecho a la defensa y el debido proceso. No existe evidencia sobre la realización de inspección notarial en el expediente.
--	--	--	--	----------------------------	--

1) Descripción

La tabla presenta un análisis detallado de 23 expedientes judiciales tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central entre 2021 y 2023, vinculados a procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio. Cada expediente se evalúa en función de si el acto jurídico de prescripción fue declarado nulo, si se cumplió con el debido procedimiento notarial, si existió una afectación a la seguridad jurídica en el procedimiento notarial y, de manera especial, si se realizó una debida notificación al propietario registral. Esta

última resulta un eje central, pues de su cumplimiento depende que el titular pueda ejercer su derecho de defensa y contradicción. Así mismo, se consideran otros aspectos como la revisión documental de la posesión, la verificación de la condición de copropietarios, la realización de inspecciones notariales y el cumplimiento de requisitos legales esenciales.

Los casos analizados revelan escenarios recurrentes, entre ellos la omisión o defectuosa notificación a los propietarios registrales, el uso de documentos incompletos o falsificados, la falta de verificación de la posesión real y continua, y la prescripción indebida en situaciones de copropiedad o sobre bienes de dominio público, lo cual compromete tanto la validez del procedimiento como la protección de los derechos registrales.

2) Análisis

El análisis de los expedientes revela que la seguridad jurídica se vulnera no solo por una deficiente notificación al propietario registral ya que en la mayoría de los casos analizados (16), esta no se realizó de manera adecuada, ya sea porque se consignaron domicilios falsos o inexistentes, se ocultó información sobre el verdadero titular, o simplemente no se efectuó la notificación. Esta deficiencia impidió que los propietarios registrales o terceros afectados pudieran ejercer su derecho de defensa, configurando una violación directa de los principios del debido proceso y debilitando la seguridad jurídica. En otros de ellos (4) no existe información expresa respecto a una falta de notificación y en (3) de ellos si existió una debida notificación.

Además, se observa que muchos procedimientos omiten verificar aspectos fundamentales, como la condición de copropietarios, la posesión continua, pacífica y pública en calidad de propietario, o la naturaleza del bien (por ejemplo, bienes de dominio público imprescriptibles).

Tampoco se revisan adecuadamente los documentos presentados para acreditar la posesión, ni se realizan inspecciones notariales necesarias para validar la posesión real y legítima del inmueble.

Estas deficiencias configuran un escenario en el cual el acto jurídico de prescripción puede ser declarado nulo por diferentes causales. En consecuencia, el procedimiento notarial no cumple con su función de brindar seguridad jurídica, lo que deriva en procesos judiciales que buscan restablecer la titularidad legítima del propietario registral y evitar la disposición a través de la prescripción de inmuebles. Ello evidencia la necesidad de una modificación legal que establezca de manera expresa y rigurosa los requisitos para los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva, fortaleciendo así la seguridad jurídica en materia de prescripción notarial.

3) Interpretación

Como interpretación tenemos que, la información obtenida de los expedientes judiciales evidencia una problemática constante en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio. La mayoría de los casos muestran deficiencias en la notificación al propietario registral, elemento esencial para garantizar el derecho de defensa de los propietarios registrales y/o demás actores y el debido proceso. La omisión o incorrecta notificación ha generado la nulidad de numerosos actos jurídicos afectando directamente a la seguridad jurídica.

Así mismo, se observa una insuficiente verificación notarial respecto a la documentación presentada y la naturaleza del bien con la correspondiente inspección notarial. En consecuencia, los resultados permiten interpretar que el procedimiento notarial no está cumpliendo eficazmente su función de otorgar seguridad jurídica. Por ello, se requiere fortalecer el procedimiento de prescripción notarial junto a sus requisitos, a fin de asegurar la protección del derecho de propiedad y la seguridad jurídica en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva.

1.2. Establecer los supuestos que afectan la seguridad jurídica en la prescripción notarial

Tabla 3.

Objetivo Específico 2

Supuesto	Consecuencia (afectación a la seguridad jurídica)
Falta de debida notificación al propietario registral.	Vulneración del derecho al debido proceso; imposibilidad de ejercer defensa; nulidad o impugnación frecuente de actos notariales; inseguridad jurídica.
Falta de notificación a los colindantes y/o terceros interesados.	Riesgo de afectación de terceros; posibilidad de impugnaciones posteriores.
Inspección notarial incompleta o insuficiente (especialmente en bienes indivisos y construcciones por pisos).	Insuficiente verificación de la posesión real; posibilidad de acreditaciones erróneas o fraudulentas; actos notariales sin sustento material; inseguridad en la titularidad.
Falta de verificación de requisitos legales (por ejemplo, verificar que no existan	Procedimientos inapropiados en bienes imprescriptibles o con titulares legítimos no considerados; generación de títulos nulos;

copropietarios o que no sean bienes de dominio público)	afectación de derechos de terceros y de la administración pública.
Como consecuencia general	La concurrencia de estos supuestos conlleva a la declaración de nulidad de la prescripción adquisitiva notarial, incrementando la carga procesal en el Poder Judicial, afectando la desjudicialización de procesos y generando inseguridad jurídica para propietarios y terceros.

1) Descripción:

La tabla presentada identifica y organiza los principales supuestos que afectan la seguridad jurídica en los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio, tomando como base el análisis de expedientes judiciales tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central entre los años 2021 y 2023. Se detallan cuatro supuestos frecuentes: la falta de notificación al propietario registral, la omisión en la notificación a los colindantes y/o a terceros interesados, la inspección notarial incompleta y la falta de verificación de requisitos legales básicos como la copropiedad o la imprescriptibilidad del bien. Cada uno de estos supuestos genera consecuencias directas sobre la validez del procedimiento, evidenciando un patrón de vulneración de derechos y debilitamiento de la seguridad jurídica. Finalmente, se plantea una consecuencia general que refleja el impacto acumulativo de dichos supuestos, el cual se traduce

en la nulidad de actos jurídicos, una mayor carga procesal para el Poder Judicial y el debilitamiento de los esfuerzos por desjudicializar la prescripción.

2) Análisis:

El análisis de los supuestos contenidos en la tabla permite observar que la principal fuente de inseguridad jurídica en los procedimientos de prescripción adquisitiva en sede notarial se debe a la omisión de la observancia tanto de requisitos como de garantías procesales mínimas durante su trámite. En particular, la falta de una notificación adecuada al propietario registral constituye la vulneración más grave, pues atenta directamente contra el derecho de defensa y el principio de contradicción. Este defecto, frecuente en los expedientes analizados, motiva demandas de nulidad que en su mayoría son declaradas fundadas, lo que demuestra la debilidad estructural del procedimiento en la actualidad.

Así mismo, la omisión de la notificación a colindantes, especialmente en contextos donde puede estar en juego la delimitación física del bien, representa una afectación no solo al propietario registral, sino también a terceros interesados que podrían ver alterada su situación jurídica sin haber participado en el proceso. De igual manera, la práctica de realizar inspecciones notariales incompletas limitándose, por ejemplo, solo al primer piso en bienes indivisos o construcciones de varios niveles, evidencia una falta de rigurosidad en la constatación material de la posesión, que constituye un elemento o requisito esencial para la validez de la prescripción adquisitiva. La ausencia de verificación sobre condiciones legales fundamentales, como la existencia de copropiedad o el carácter imprescriptible del bien (por tratarse de bienes de dominio público), constituye otro aspecto crítico que no es revisado de manera correcta.

Ello permite que se inscriban títulos de propiedad de manera incorrecta, lo cual no solo genera la posterior nulidad de los actos jurídicos, sino también desprotección de derechos legítimos de los propietarios registrales y riesgo de litigiosidad futura. Finalmente, al considerar la consecuencia general, se confirma que la acumulación de estos supuestos deriva en la invalidez del acto notarial, el litigio en el ámbito judicial y, por tanto, en una mayor carga procesal para los Juzgados.

Esta situación contradice el objetivo de la desjudicialización que persigue la Ley N.º 27333 y pone en entredicho la confiabilidad del procedimiento notarial como vía para la prescripción adquisitiva. En consecuencia, este análisis sustenta la necesidad de una reforma normativa que fortalezca los requisitos de forma y fondo en los procedimientos notariales de prescripción, incorporando protocolos claros de notificación, verificación e inspección, a fin de salvaguardar la seguridad jurídica y evitar el uso inadecuado de esta vía.

3) Interpretación

La interpretación de los resultados permite señalar que los principales supuestos identificados, representan factores determinantes en la afectación de la seguridad jurídica dentro de los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio. En primer lugar, la falta de notificación al propietario registral vulnera el principio del debido proceso y el derecho a la defensa, convirtiéndose en la causal más frecuente de nulidad de las prescripciones notariales. En segundo lugar, la omisión de la notificación a colindantes y terceros interesados refleja una insuficiente tutela de los derechos de quienes podrían verse afectados por el proceso.

De igual manera, la realización de inspecciones notariales superficiales o incompletas impide una verificación real de la posesión, elemento esencial para acreditar la adquisición por

prescripción y así también de la naturaleza del bien. Finalmente, la falta de control sobre aspectos legales como la copropiedad o la imprescriptibilidad del bien revela una falta de labor correcta en el ejercicio de la función notarial.

Estos supuestos no solo producen nulidades de actos jurídicos sino también incrementan la carga procesal judicial al requerir la revisión y corrección de estos, afectando a la desjudicialización. En consecuencia, la interpretación general de los resultados confirma la necesidad de fortalecer el marco normativo y operativo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva.

1.3. Establecer si se debe modificar la Ley N° 27333 estableciendo requisitos específicos

Tabla 4.

Objetivo Específico 3

Beneficios de la modificación de la Ley N.º 27333	Costos o implicancias de modificar la Ley N.º 27333
Fortalece la seguridad jurídica, garantizando transparencia, legalidad y validez del procedimiento notarial.	Mayor exigencia técnica y operativa para los notarios, lo cual podría incrementar el tiempo y costo del procedimiento.

Reduce la carga procesal en el Poder Judicial al eliminar posibles escenarios de nulidad y se previenen litigios innecesarios.	Necesidad de reforma legislativa y reglamentaria, que implique capacitación y adecuación normativa.
Protege los derechos fundamentales de los propietarios registrales y/o terceros participantes del proceso, al garantizar el derecho de defensa.	
Mayor valor probatorio y legitimidad del procedimiento notarial, lo que favorece la confianza en el sistema notarial.	
Reduce el fraude inmobiliario al exigir pruebas más rigurosas y verificaciones físicas.	
Promueve una desjudicialización real y efectiva y legitima el rol del notariado como vía alternativa al Poder Judicial	

1) Descripción:

La tabla presenta un análisis detallado sobre los beneficios y los costos o implicancias de modificar la Ley N.º 27333, con el propósito de incorporar requisitos específicos en los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio. Los beneficios identificados apuntan, en su mayoría, a fortalecer la seguridad jurídica, evitar la nulidad de actos jurídicos, proteger los derechos de los propietarios registrales y terceros, así como reducir la carga procesal del Poder Judicial. En particular, se resalta que una reforma normativa permitiría garantizar una notificación adecuada, una revisión documental rigurosa y una inspección efectiva del bien, previniendo así fraudes o irregularidades en el procedimiento notarial de prescripción.

Por otro lado, se identifican algunos costos o implicancias de la modificación, como una mayor exigencia técnica para los notarios, el posible incremento de gastos para los solicitantes y la necesidad de una reforma normativa bien estructurada.

2) Análisis:

El análisis de la tabla evidencia que los beneficios de una modificación normativa superan ampliamente los costos implicados. En efecto, el problema central detectado a lo largo de la investigación es la vulneración sistemática de las garantías mínimas y/o requisitos legales en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio, lo cual ha generado múltiples demandas judiciales por nulidad de acto jurídico, afectando tanto a los propietarios registrales como a terceros así como a la seguridad jurídica.

Frente a ello, la inclusión de requisitos como la notificación efectiva, la revisión exhaustiva de la documentación y la verificación material de la posesión mediante una inspección notarial

correcta, reforzaría la validez del acto jurídico. Además, estos requisitos ya son mencionados con regularidad en dicho proceso, por lo que su incorporación y reafirmación representa un ajuste técnico necesario.

Si bien se reconocen ciertas implicancias operativas y normativas, como la necesidad de reformar el marco legal, capacitar a los notarios o implementar nuevos formatos de verificación, dichos desafíos resultan superables mediante una adecuada normativa. A mediano plazo, la reforma propuesta permitiría consolidar la función del notariado en la desjudicialización de litigios, mejorando la confianza de la ciudadanía en estos procedimientos y disminuyendo la carga procesal de los Juzgados respecto a las nulidades.

En conclusión, la necesidad de modificar la Ley N.º 27333 se encuentra plenamente justificada, ya que los beneficios impactarían directamente en la protección de derechos fundamentales, la prevención de conflictos judiciales y la garantía de seguridad jurídica.

3) Interpretación

La interpretación de los resultados permite concluir que la modificación de la Ley N.º 27333 es necesaria para fortalecer la seguridad jurídica. Los beneficios identificados evidencian que una reforma normativa orientada a incorporar requisitos específicos garantizaría un óptimo procedimiento notarial, reduciendo los procesos de nulidad. De igual manera, la reforma contribuiría a proteger de manera efectiva los derechos de los propietarios registrales y terceros interesados, al exigir la notificación oportuna, la verificación material de la posesión y una revisión documental exhaustiva.

Si bien se advierten ciertos costos operativos y técnicos, como la capacitación notarial o la adecuación normativa, estos resultan razonables frente al impacto positivo que generaría la reforma. En consecuencia, los resultados interpretados sustentan que la modificación de la Ley N.º 27333 no debe verse como una carga normativa adicional, sino como una medida normativa para garantizar la seguridad jurídica y a su vez, garantizar una óptima función notarial.

1.4. Objetivo General

Tabla 5.

Objetivo General.

Nº	EXPEDIENTE	Declaración de nulidad de la prescripción notarial	¿Procedimiento notarial debido?	Afectación a la seguridad jurídica en el procedimiento notarial	Efectos Principales
1	974-2018-04	No	Sí. El Juzgado señaló que Emiliana adquirió válidamente la propiedad mediante un	No	- Acto jurídico válido, sin nulidad. - Procedimiento notarial cumplió requisitos, garantizando

			procedimiento notarial de prescripción, inscribiendo su derecho en la partida registral correspondiente. No se acreditaron vicios en dicho procedimiento ni se cuestionó la falta de requisitos esenciales, lo que permitió considerar que existió un debido proceso notarial.		seguridad jurídica para ambas partes. – No genera riesgo para desjudicialización.
2	1493-2018-10	Sí	No. El procedimiento notarial no fue	Sí	– Declaración de nulidad por procedimientos

			correcto porque no se notificó correctamente al titular registral, la municipalidad. La solicitante, Nancy, declaró falsamente desconocer su domicilio, pese a reconocer que la entidad le cobraba el impuesto predial. Además, el bien era de dominio público, lo cual lo hace imprescriptible. Estas irregularidades evidencian que		irregulares y falsedad. – Grave afectación a la seguridad jurídica tanto para demandante como para demandado. – Incremento de carga procesal por necesidad de revisión judicial. – Riesgo para la desjudicialización y confianza en procedimientos notariales.
--	--	--	--	--	---

			no se siguió un debido procedimiento notarial.		
3	2897-2014-04	Sí	No. El procedimiento fue irregular, ya que no se notificó correctamente a la Municipalidad de Socabaya, titular registral de parte del predio. Además, los documentos técnicos presentados estaban incompletos o dañados, sin cumplir los	Sí	– Nulidad derivada de deficiencias en notificaciones y documentación técnica. – Inseguridad jurídica importante debido a irregularidades y bienes de dominio público involucrados. – Carga procesal aumenta por la necesidad de impugnación judicial.

			requisitos exigidos, y no se subsanaron las observaciones formuladas.		– Riesgo de debilitar la desjudicialización.
4	8691-2014-04	Sí	No. El procedimiento fue defectuoso ya que no se notificó válidamente al titular registral, pese a conocerse que residía en el extranjero, lo que vulneró su derecho de defensa. Además, los planos no contaban con visación	Sí	– Acto jurídico nulo por falta de notificación válida y deficiencias. – Afectación de seguridad jurídica. – Mayor carga procesal por corrección judicial. – Se compromete la efectividad de la desjudicialización.

			municipal y el cómputo del plazo de posesión fue incorrecto, ya que se incluyó un periodo en el que la solicitante aún era propietaria. Solo se cumplió con la constatación notarial.		
5	153-2021-01	Sí	No. El procedimiento adoleció de serias irregularidades debido a que no se notificó válidamente a la Municipalidad	Sí	– Nulidad por irregularidades graves y documentación falsa. – Inseguridad jurídica. – Aumento significativo de

			ni a todos los colindantes y aunado a ello se presentaron documentos falsos (recibos de servicios e impuestos correspondientes a otro distrito). Además, no se acreditó la posesión continua, pacífica y pública, invalidando el procedimiento notarial.		carga procesal judicial. – Riesgo alto para la desjudicialización y confianza en actos notariales.
6	404-2017-06	Sí	No. El procedimiento fue irregular, ya	Sí	– Procedimiento irregular con nulidad declarada.

			que la solicitud se dirigió a una empresa extinguida usando una dirección inexistente, sin notificarse válidamente al titular registral ni emplearse edictos conforme al C.P.C. Tampoco se valoraron antecedentes registrales como la existencia de medidas cautelares y procesos judiciales previos.	– Seguridad jurídica afectada por fallas en notificación y valoración documental. – Se incrementa carga judicial para resolver conflictos. – Riesgo para la desjudicialización.
--	--	--	--	---

			Además, no se emplazó a terceros con derechos en conflicto.		
7	568-2020-01	Sí	No. El procedimiento fue irregular porque no se notificó válidamente a todos los copropietarios y colindantes. Además, la solicitante ya era copropietaria del inmueble, lo que impide la adquisición por prescripción, constituyendo	Sí	– Nulidad debido a incumplimiento de las normas y objeto jurídico imposible. – Seguridad jurídica comprometida por afectación a copropietarios. – Mayor carga procesal por conflictos derivados – Obstáculo para la desjudicialización.

			un objeto jurídicamente imposible y contrario al orden público.		
8	1748-2016-05	No	Sí. El procedimiento notarial cumplió con los requisitos legales, incluyendo la notificación al propietario registrar y la acreditación de los requisitos de la figura.	No	– Procedimiento válido sin nulidad. – Seguridad jurídica garantizada. – No implica aumento en carga judicial ni riesgos para la desjudicialización. – Favorece estabilidad registral y confianza de las partes.
9	2418-2017-05	Sí	No. El procedimiento	Sí	– Nulidad por incumplimiento en

			notarial no cumplió con los requisitos legales esenciales, ya que la solicitante no acreditó los requisitos de la prescripción por el tiempo exigido. Además, hubo falsedad en la declaración del domicilio del propietario registrar, afectando la validez de las notificaciones.		notificación y requisitos sustanciales. – Afectación significativa a seguridad jurídica. – Incremento de la carga judicial para resolver conflictos. – Riesgo para desjudicialización.
10	2964-2015-01	Sí	No. El procedimiento	Sí	– Acto nulo por falta de notificación

			notarial no cumplió con los requisitos legales esenciales, principalmente porque no se notificó válidamente a los herederos del propietario registraral.		válida y cumplimiento de requisitos. – Seguridad jurídica dañada al vulnerar derechos de herederos. – Mayor carga procesal y litigiosidad.
11	3381-2018-10	Sí	No. El procedimiento notarial estuvo viciado debido a que los solicitantes ocultaron dolosamente la existencia de un proceso judicial	Sí	– Procedimiento fraudulento con nulidad declarada. – Afectación a la seguridad jurídica. – Elevada carga judicial. – Riesgo para la desjudicialización

			vigente y declararon falsamente desconocer el domicilio del propietario registrar, impidiendo su notificación y derecho de defensa.		y confianza en el sistema notarial.
12	3425-2019-05	Sí	No. El procedimiento notarial no fue adecuado porque se reconoció indebidamente la prescripción adquisitiva de la totalidad del bien a favor de Hugo, siendo	Sí	– Nulidad por prescripción indebida entre copropietarios. – Seguridad jurídica afectada por vulneración expresa de la ley. – Incremento en litigiosidad y carga procesal.

			copropietario, lo cual está expresamente prohibido por ley. El trámite vulneró normas de orden público al no respetar las limitaciones legales para la adquisición por prescripción en copropiedad.		– Riesgo de desconfianza en la prescripción notarial y desjudicialización.
13	3566-2012-04	Sí	No. El procedimiento notarial no fue adecuado porque no se verificó correctamente la calidad de los solicitantes como únicos	Sí	– Nulidad por incumplimiento en la verificación de calidad de solicitantes (herederos) y notificación. – Afectación a la seguridad jurídica.

			sucesores ni se garantizó la notificación a todos los copropietarios o coherederos.		– Mayor carga judicial para resolver conflictos. – Riesgo para la desjudicialización.
14	3879-2021-06	Sí	No. El procedimiento notarial no fue debido, ya que el acto jurídico se sustentó en un documento falsificado, inexistente en los archivos notariales.	Sí	– Procedimiento basado en documento falsificado, con nulidad declarada. – Afectación grave a la seguridad jurídica – Incremento considerable de carga procesal judicial. – Riesgo para la confianza en actos notariales y en

					mecanismos de desjudicialización.
15	6342-2018-01	Sí	No. El procedimiento notarial no fue debido, ya que la prescripción se basó en una compraventa nula que invalidó la posesión y el plazo requerido por ley. Por tanto, no se cumplieron los requisitos legales para la prescripción adquisitiva, y el acto fue declarado nulo.	Sí	– Nulidad del acto jurídico. – Seguridad jurídica comprometida por falta de protección a derechos registrales. – Carga procesal aumentada para corrección. – Riesgo para desjudicialización.

16	2706-2015-07	Sí	No. No existió un debido procedimiento notarial porque se omitió notificar al otro copropietario, lo cual es un requisito legal indispensable. Además, la demandada intentó obtener la prescripción vulnerando la copropiedad y con un fin ilícito, lo que invalidó el acto jurídico.	Sí	– Nulidad por omisión de notificación a copropietario. – Afectación a seguridad jurídica y derecho de defensa. – Mayor carga judicial para resolver conflictos de copropiedad. – Riesgo para desjudicialización.
17	17-2016-08	Sí	No. No existió un debido procedimiento	Sí	– Nulidad por falta de acreditación de

			notarial porque la prescribiente no cumplía con los requisitos legales al ser solo inquilina. Esto vicia el procedimiento y conduce a la nulidad del acto jurídico.		requisitos (inquilina). – Seguridad jurídica afectada. – Aumento en carga judicial para validar posesión. – Riesgo para procesos notariales y desjudicialización.
18	2106-2019-10	No	Sí. Se verificó que el procedimiento notarial cumplió con los requisitos legales. La documentación y la titularidad fueron revisadas adecuadamente.	No	– Procedimiento debido y acto válido. – Seguridad jurídica garantizada. – No genera aumento en carga judicial ni riesgos para la desjudicialización.

					– Favorece confianza y estabilidad registral.
19	3818-2022-07	Sí	No. El procedimiento notarial fue defectuoso porque no se notificó a los legítimos titulares (herederos) del inmueble, vulnerando su derecho de defensa. Además, hubo irregularidades en la prueba testimonial presentada y se	Sí	– Nulidad por falta de notificación a herederos y defectos probatorios. – Afectación a seguridad jurídica y derechos de defensa. – Incremento de carga procesal judicial. – Riesgo para la confianza en procedimientos notariales y la desjudicialización.

			incumplieron requisitos legales esenciales, lo que motivó la nulidad del acto jurídico.		
20	3952-2017-04	Sí	No. El procedimiento notarial fue defectuoso porque no se notificó adecuadamente a los propietarios registrales, pese a que sus domicilios podían ser fácilmente localizados. Además, hubo	Sí	– Nulidad por deficiente notificación y valoración documental. – Seguridad jurídica afectada por vulneración de derechos. – Mayor carga procesal para resolución judicial. – Riesgo para mecanismos

			insuficiente valoración de la posesión previa de terceros, lo que vulneró el debido proceso y motivó la nulidad del acto jurídico.		alternativos y estabilidad registral.
21	5200-2019-04	Sí	No. El procedimiento notarial careció de debido proceso porque no se realizó una notificación adecuada a los propietarios registrales, lo que vulneró su derecho a la defensa y	Sí	– Nulidad por falta de notificación adecuada. – Vulneración del derecho a defensa y afectación a seguridad jurídica. – Carga judicial aumentada. – Riesgo para la desjudicialización

			ocasionó la nulidad del acto jurídico.		y estabilidad en el sistema notarial.
22	5516-2013-08	Sí	No. Aunque se siguió un procedimiento notarial, este fue inválido porque se intentó prescribir un bien en copropiedad a favor de un solo copropietario, lo cual es jurídicamente imposible y conlleva un fin ilícito, afectando la validez del acto.	Sí	– Nulidad por intento de prescripción indebida entre copropietarios. – Afectación a la seguridad jurídica. – Aumento de carga procesal. – Riesgo para confianza en procedimientos notariales y desjudicialización.

23	3697-2016-02	Sí	No. Aunque se siguió el procedimiento notarial, la falta de notificación adecuada y efectiva a los propietarios registrales y colindantes vulneró el derecho a la defensa y el debido proceso, lo que invalidó el procedimiento en general.	Sí	– Nulidad por falta de notificación adecuada y afectación a derecho de defensa. – Seguridad jurídica comprometida. – Incremento de carga judicial para resolver conflictos. – Riesgo para estabilidad registral y confianza en procedimientos notariales.
----	--------------	----	---	----	--

1) Descripción:

La tabla sistematiza los expedientes analizados en relación con los efectos de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio sobre la seguridad jurídica y los procesos judiciales civiles tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central en el periodo de 2021 a 2023. Cada caso presenta información relevante acerca de: (i) si existió o no declaración de nulidad del procedimiento notarial de prescripción, (ii) si dicho procedimiento cumplió con los requisitos legales y formales correspondientes, (iii) si generó o no una afectación a la seguridad jurídica respecto del procedimiento notarial, y (iv) los principales efectos derivados de la resolución judicial.

De la revisión, se observa que la gran mayoría de expedientes presentan irregularidades sustanciales: ausencia de notificaciones válidas a titulares registrales, copropietarios o municipalidades; uso de documentos falsificados; posesiones inexistentes o que no cumplían con los requisitos; intentos de prescripción sobre bienes de dominio público o en copropiedad; y en algunos casos, ocultamiento de procesos judiciales previos. Estos factores determinaron la nulidad de los procedimientos notariales, generando afectaciones directas a la seguridad jurídica y un incremento de la carga procesal en la vía judicial.

En contraste, un número reducido de expedientes (974-2018-04, 1748-2016-05 y 2106-2019-10) evidencian que el procedimiento notarial se desarrolló conforme a la normativa, con notificaciones válidas, acreditación de la posesión continua y pública, y ausencia de vicios sustanciales, lo que garantizó seguridad jurídica y favoreció la confianza en la vía notarial como mecanismo alternativo de solución de conflictos.

2) Análisis:

Del conjunto de expedientes, se desprende una tendencia clara: en la mayoría de los casos revisados, los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva adolecieron de vicios sustanciales que motivaron su nulidad. De los 23 expedientes, solo 3 (tres) casos fueron validados por el órgano jurisdiccional, lo que significa que más del 85% de los trámites notariales analizados fueron anulados por los órganos jurisdiccionales. Este hallazgo refleja una alta incidencia de irregularidades en los procedimientos notariales, lo que genera una fuerte afectación a la seguridad jurídica, así como un incremento de litigios que terminan trasladándose al Poder Judicial, afectando la desjudicialización.

El patrón más recurrente de irregularidades se concentra en la falta de notificación válida a los titulares registrales, copropietarios o terceros, así como en la utilización de documentos falsos o incompletos. Estas deficiencias procesales no solo invalidan el acto jurídico, sino que también vulneran derechos fundamentales como el derecho de defensa y el respeto al debido proceso. Así mismo, se observa que algunos solicitantes obtuvieron la prescripción de bienes de dominio público o en copropiedad, lo que resulta jurídicamente imposible y contrario a normas de orden público, confirmando la existencia de irregularidades en la vía notarial en determinados casos.

Por otro lado, en los pocos procedimientos notariales que fueron confirmados, se advierte que el cumplimiento estricto de los requisitos formales (notificaciones, constatación notarial, acreditación de posesión pacífica y continua, entre otros) no solo permitió validar el derecho adquirido, sino que también reforzó la confianza en la figura de la prescripción notarial como mecanismo alternativo a la vía judicial. En este sentido, la investigación muestra que la función desjudicializadora del procedimiento notarial se ve debilitada por las frecuentes irregularidades

que terminan trasladando la controversia nuevamente al Poder Judicial, generando carga procesal adicional y debilitando la confianza en el procedimiento notarial.

En conclusión, el análisis evidencia una marcada falta de uniformidad en el desarrollo de los procedimientos notariales, con predominio de nulidades derivadas de irregularidades graves y no advertidas en dicho procedimiento notarial. Esto compromete la seguridad jurídica y plantea la necesidad de fortalecer el rol del notariado a fin de garantizar que la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial cumpla su verdadero propósito de brindar certeza jurídica y descongestionar el sistema judicial.

3) Interpretación

La interpretación de los resultados muestra que los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio han generado un impacto adverso en la seguridad jurídica y en la eficacia de la desjudicialización. Más del 85 % de los expedientes analizados fueron declarados nulos por el Poder Judicial debido a irregularidades en el procedimientos notarial.

Estas deficiencias evidencian una ejecución deficiente del procedimiento notarial por su aplicación irregular y falta de control normativa que vulnera derechos fundamentales como el derecho de defensa, generando inseguridad jurídica y aumento de la litigiosidad, ello en contraposición de lo que se esperaba lograr con la desjudicialización.

En consecuencia, se hace necesaria una reforma de la Ley N.º 27333, que establezca protocolos claros de notificación, verificación e inspección, a fin de garantizar la validez de los actos notariales y proteger la seguridad jurídica.

2. Discusión de resultados

Respecto al **primer objetivo específico**, que busca *determinar si se afecta la seguridad jurídica por la falta de diligencia notarial en la notificación al propietario con inscripción registral en los procesos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio*, el análisis de los expedientes judiciales revela una afectación significativa y recurrente en dichos procedimientos.

La seguridad jurídica, entendida como la garantía de certeza, estabilidad y predictibilidad en las relaciones jurídicas patrimoniales, se ve gravemente comprometida principalmente por la deficiente o inexistente notificación a los propietarios registrales. Respecto a los resultados se tiene que en dieciséis (16) casos de los 23 (veintitrés) revisados, los titulares registrales, propietarios o interesados en general no fueron notificados adecuadamente, ya sea por errores en la dirección consignada, desconocimiento voluntario del domicilio o la omisión de notificaciones a copropietarios y herederos. Esta omisión vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues priva a los propietarios de su derecho a la defensa y contradicción, debilitando así la legitimidad y validez del procedimiento notarial.

En la sentencia del EXP. N° 02113-2022-PA/TC de fecha 04 de marzo del 2024, el Tribunal Constitucional sostuvo que la notificación es un acto procesal indispensable para asegurar el derecho de defensa, pues permite a las partes conocer las decisiones judiciales o administrativas. Sin embargo, no toda irregularidad en su trámite lo vulnera, sino únicamente cuando coloca al justiciable o administrado en indefensión. De acuerdo con el artículo 139°, inciso 14 de la Constitución, este derecho garantiza que ninguna persona, en la protección de sus derechos u obligaciones de cualquier índole, quede privada de medios adecuados para defenderse. Por ello, el

derecho de defensa se ve afectado cuando, dentro de un proceso o procedimiento, los actos de la autoridad impiden a los interesados ejercer mecanismos suficientes y eficaces para resguardar sus intereses legítimos.

Es por ello que, esta deficiencia no solo impide la participación efectiva de los propietarios registrales y/o de terceros interesados quienes podrían oponerse al trámite, sino que se traduce en un aumento considerable de demandas de nulidad de actos jurídicos de prescripción adquisitiva, las cuales frecuentemente son declaradas fundadas por la judicatura ya que efectivamente los propietarios registrales no fueron notificados y no pudieron oponerse a la prescripción.

La consecuencia directa es una inseguridad jurídica latente, que afecta tanto a los titulares legítimos como a terceros de buena fe que, por ejemplo, confiando en la fe pública registral, realizaron actos jurídicos (compraventas, constitución de hipotecas, entre otros) basados en títulos que luego son anulados. Esta situación no solo genera litigios prolongados y la posible pérdida de derechos, sino que también implica una carga adicional para el sistema judicial.

Además, se identificó una insuficiente diligencia en la verificación de requisitos esenciales del procedimiento notarial. La revisión documental relativa a los requisitos de la prescripción es en muchos casos superficial y omite examinar con rigor aspectos cruciales, como la naturaleza del bien involucrado, por ejemplo, bienes públicos imprescriptibles o bienes afectados por restricciones legales específicas. Dentro de los expedientes analizados se identificaron varios casos en los que la prescripción adquisitiva resultaba improcedente por la naturaleza del bien. Así, en los expedientes 2897-2014-04 y 568-2020-01 se trataba de bienes municipales de dominio público, los cuales son imprescriptibles conforme a la normativa vigente.

De igual manera, en otros expedientes la improcedencia se fundamentó en la existencia de copropiedad, ya que la prescripción adquisitiva no puede operar entre copropietarios; ello ocurrió en los expedientes 2706-2015-07, 3566-2012-04 y 3818-2022-07, además del expediente 568-2020-01, que presentaba simultáneamente la condición de bien municipal imprescriptible y de copropiedad registral. En esa misma línea, la ausencia de inspecciones notariales exhaustivas que constaten la realidad material de la posesión contribuye a inscripciones arbitrarias o infundadas.

Los resultados evidencian que estas omisiones configuran un círculo vicioso: un procedimiento notarial concebido para ser un mecanismo desjudicializador y de formalización o saneamiento de la propiedad termina generando litigios y conflictos judiciales que afectan la seguridad jurídica. En línea con la doctrina, la prescripción adquisitiva debe ser un instrumento que garantice la protección efectiva de derechos y la previsibilidad del sistema jurídico, sin embargo, cuando no se cumplen estas condiciones, se debilita el pilar fundamental del derecho de propiedad.

Por otro lado, la relación entre la nulidad del acto jurídico y los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio revela causas estructurales que afectan la validez de estos actos. Las causales alegadas incluyen la existencia de un fin ilícito, la falta de voluntad efectiva y, especialmente, la ausencia de notificación válida que impide el ejercicio del derecho de defensa. Estas deficiencias derivan en la nulidad de los actos jurídicos y provocan una incertidumbre jurídica para propietarios y terceros.

En conclusión, la falta de diligencia notarial, tanto en la notificación al propietario registral como en la rigurosa verificación de los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva, genera una afectación sustancial a la seguridad jurídica en estos procedimientos. Esta situación evidencia la necesidad urgente de fortalecer el marco normativo, incorporando expresamente protocolos

claros para la notificación, el análisis documental y la inspección notarial, a fin de garantizar procedimientos más rigurosos y seguros que protejan los derechos registrales y eviten la proliferación de actos jurídicos viciados y litigios derivados.

Por tanto, esta investigación sostiene que la modificación de la Ley N.º 27333 y la mejora en la actuación notarial son indispensables para consolidar un sistema que promueva un orden jurídico confiable, predecible y garantista de los derechos de propiedad, reduciendo los litigios.

Respecto al **segundo objetivo específico**, relacionado con *establecer los supuestos que afectan la seguridad jurídica en los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio*, el análisis de los expedientes judiciales civiles permitió identificar con claridad los principales supuestos que afectan la seguridad jurídica en dichos procedimientos.

Es importante mencionar en primer lugar que, estos supuestos no se tratan de hechos aislados, sino patrones reiterativos que comprometen la validez del procedimiento notarial y generan una serie de consecuencias jurídicas adversas para todas las partes. Uno de los supuestos más graves identificados es la falta de notificación efectiva al propietario registral, como se mencionó en el anterior objetivo específico, situación que vulnera directamente el derecho al debido proceso y genera una afectación sustancial a la seguridad jurídica.

La práctica de solicitar la notificación por edictos alegando desconocimiento del domicilio, sin haber agotado los medios razonables de identificación y/o localización de este, ha sido recurrente en los casos revisados. Ello impide que los propietarios legítimos puedan ejercer su derecho de defensa, provocando la nulidad del acto jurídico y generando litigios posteriores que podrían haberse evitado con una actuación notarial más diligente.

Otro supuesto frecuente es la falta de notificación a los colindantes del bien objeto de prescripción. Esta omisión es especialmente problemática cuando se trata de inmuebles sin delimitación física clara o en contextos de posible afectación de predios vecinos. La no intervención de los colindantes, pese a su interés legítimo, debilita el procedimiento notarial y puede desencadenar conflictos posteriores relacionados con linderos, servidumbres o incluso posesiones superpuestas.

Así mismo, se identificó como supuesto crítico la falta de realización de inspecciones notariales o la realización de estas de manera incompleta, en las que el notario no verifica la posesión en su integridad, limitándose a observar una parte del inmueble, como por ejemplo, un supuesto donde se verifica o se constata un primer piso, sin examinar si existen copropietarios, construcciones verticales u ocupaciones simultáneas.

Finalmente, la falta de verificación de requisitos legales esenciales, como la existencia de copropiedad o la imprescriptibilidad del bien (por tratarse, por ejemplo, de bienes públicos), ha sido otra deficiencia notarial reiterada. En varios casos, se otorgaron títulos de propiedad sobre bienes que legalmente no podían ser objeto de prescripción adquisitiva. Esta falta de rigor técnico compromete gravemente la función preventiva del notariado y la seguridad jurídica del sistema registral, y evidencia un vacío normativo o una aplicación incorrecta de la Ley N.º 27333.

En conjunto, estos supuestos generan consecuencias jurídicas relevantes: la nulidad del acto notarial de prescripción adquisitiva, el incremento de la carga procesal del Poder Judicial por la judicialización de estos conflictos, y la afectación de la desjudicialización en general, que justamente busca aligerar la función jurisdiccional mediante el uso de procedimientos administrativos como por ejemplo, los realizados por los notarios. Así, se advierte una

contradicción entre el fin normativo de la prescripción notarial (agilidad, seguridad, formalización) y su ejecución práctica donde no se verifican los requisitos ni se observan las garantías mínimas.

Ello reafirma la hipótesis de investigación, que plantea que la falta de diligencia notarial en aspectos clave, como la notificación, la inspección del bien y la verificación legal de la posesión, compromete seriamente la seguridad jurídica de los procesos. En ese sentido, los resultados justifican la necesidad de una reforma normativa integral que precise protocolos obligatorios de actuación notarial.

Respecto al **tercer objetivo específico**, relacionado con *establecer si se debe modificar la Ley N° 27333 estableciendo requisitos específicos para la prescripción adquisitiva de dominio notarial*, el análisis de los expedientes judiciales y las observaciones prácticas realizadas en el marco de la presente investigación evidencian con claridad la necesidad de modificar la Ley N.º 27333, incorporando requisitos específicos que regulen de manera más estricta el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Esta conclusión se sustenta en los hallazgos recogidos en la tabla de beneficios y costos, así como en la revisión doctrinal, normativa y jurisprudencial efectuada a lo largo del estudio.

La actual redacción de la Ley N.º 27333 establece un marco general para la prescripción adquisitiva de dominio ante los notarios, pero no exige expresamente condiciones mínimas que garanticen el respeto del derecho de defensa del propietario registral, ni la verificación rigurosa de los requisitos de la prescripción. Esta omisión normativa ha dado lugar a múltiples prácticas deficientes, tales como falta de notificación, omisión de inspecciones notariales correctas, falta de contraste documental y prescripciones sobre bienes imprescriptibles o en régimen de copropiedad.

Ante ello, la necesidad de reforma se presenta como una respuesta directa a los efectos adversos observados tales como la proliferación de demandas de nulidad de acto jurídico por parte de los propietarios registrales, la inseguridad de terceros adquirentes de buena fe y la creciente judicialización de estos conflictos. En este sentido, la prescripción notarial, que debía representar una herramienta de desjudicialización eficiente y segura termina por convertirse en una nueva fuente de litigiosidad.

Los beneficios de la modificación de la Ley N.º 27333, según lo sistematizado en la tabla realizada para nuestro tercer objetivo, serían los siguientes: se fortalecería la seguridad jurídica; se protegería efectivamente el derecho de propiedad; se reducirían los casos de nulidad de actos jurídicos y, en última instancia, se consolidaría la función del notariado como garante de legalidad en la transmisión de derechos reales. Del mismo modo, se contribuiría a la descongestión del sistema judicial, en línea con los principios de economía procesal y tutela jurisdiccional efectiva.

En cuanto a los costos o implicancias de la reforma, estos resultan mínimos en comparación con los beneficios estructurales que generaría. Si bien se requeriría capacitación para los notarios, ajustes procedimentales y eventualmente mayor carga de trabajo, estos desafíos pueden ser abordados institucionalmente mediante protocolos o directivas, sin que ello implique una transformación drástica o impracticable del sistema notarial.

En conclusión, los resultados obtenidos no solo justifican, sino que exigen la modificación de la Ley N.º 27333 para incorporar requisitos esenciales como la notificación al propietario registral e interesados y agotar todos los medios razonables para ello y en caso de imposibilidad, su remisión al Juzgado Civil de la localidad de la notaría; la verificación estricta de los documentos que acrediten posesión pacífica, pública y continua; la inspección notarial integral del bien junto

con la constatación de que no se trata de bienes de dominio público ni entre copropietarios. Solo con estas garantías mínimas podrá garantizarse una verdadera desjudicialización.

Respecto al **objetivo general**, relacionado con *determinar los efectos de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio en la seguridad jurídica, procesos judiciales civiles tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central, 2021 - 2023*, los resultados evidencian un patrón claro de deficiencias en la tramitación notarial que repercute directamente en el sistema judicial y en la confianza hacia la institución registral.

El primer efecto identificado es la **declaración de nulidad del acto jurídico** en un número significativo de los casos analizados, es decir, veinte (20) casos de los veintitrés (23) revisados. La nulidad se genera principalmente por omisiones en la notificación a los propietarios registrales, la ausencia de verificación rigurosa de la posesión, en ciertos casos la utilización de documentos incompletos o inconsistentes y la prescripción de bienes imprescriptibles o en copropiedad. Esta situación no solo frustra el propósito del procedimiento notarial como mecanismo de saneamiento de la propiedad, sino que también implica que los derechos adquiridos en base a dicho título carecen de validez y deben ser revertidos, lo que genera un escenario de inestabilidad e inseguridad jurídica.

En segundo lugar, los resultados muestran que el procedimiento notarial de prescripción realizado de manera incorrecta y la posterior nulidad de acto jurídico, representan una **afectación grave a la seguridad jurídica**, tanto para el solicitante como para el propietario registral y/o terceros. Para el primero, la nulidad del procedimiento implica perder la inscripción obtenida, lo que genera incertidumbre respecto a la estabilidad de su derecho. Para el segundo, la falta de

notificación oportuna y válida supone una vulneración directa de su derecho de defensa, quedando en una situación de indefensión frente a un procedimiento que afecta su propiedad. Esta inseguridad se extiende a terceros que, confiando en la validez de la inscripción, celebran actos jurídicos como compraventas o hipotecas, viéndose luego afectados por la declaración de nulidad. Y así mismo, se genera dicha inseguridad respecto a la prescripción de bienes imprescriptibles de dominio público o de bienes en copropiedad.

En tercer lugar, se evidencia un **incremento en la carga procesal de los juzgados**. El procedimiento notarial, pensado para descongestionar el sistema judicial mediante la desjudicialización de la prescripción adquisitiva, termina generando el efecto contrario. Los expedientes anulados o defectuosos deben ser revisados en sede judicial, lo que no solo incrementa el número de procesos, sino que también implica un análisis más complejo por parte de los juzgadores, quienes deberán revisar las irregularidades ocurridas en la vía notarial.

Finalmente, los resultados demuestran que estas deficiencias **ponen en riesgo la finalidad desjudicializadora** de la prescripción adquisitiva en sede notarial. La reiteración de nulidades, la falta de rigor en las notificaciones y la ausencia de controles suficientes generan desconfianza en el procedimiento, debilitan el propósito desjudicializador de la vía notarial como una vía alternativa al proceso judicial. En lugar de consolidar un mecanismo rápido y eficaz para formalizar la propiedad, se convierte en una fuente adicional de litigios, trasladando al Poder Judicial una carga que debió resolverse en la sede notarial.

En conclusión, los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva en Arequipa presentan serias irregularidades que producen efectos directos y negativos: la declaración recurrente de nulidades, la creciente inseguridad jurídica de las partes y de terceros, el incremento de la carga procesal en los juzgados y la desnaturalización del objetivo de desjudicializar los

conflictos de propiedad. **Estos resultados confirman la hipótesis planteada**, en la medida que la falta de notificación efectiva, el análisis deficiente de los documentos de posesión y la ausencia de una inspección notarial adecuada generan vulneración de derechos y ponen en evidencia la necesidad de modificar el marco normativo vigente para reforzar las garantías del procedimiento y restablecer la confianza en el sistema de prescripción adquisitiva en sede notarial.



CONCLUSIONES

PRIMERA: Se determinó que existe incidencia de los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio tanto en la seguridad jurídica como en los procesos judiciales civiles, sobre nulidad de dichos actos, tramitados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa Sede Central, 2021-2023.

SEGUNDA: Se determinó que la seguridad jurídica sí se ve afectada por la falta de diligencia notarial en la notificación al propietario con inscripción registral en los procedimientos administrativos notariales de prescripción adquisitiva de dominio. Esta omisión vulnera el principio de debido proceso y limita el derecho de defensa de los propietarios registrales y/o terceros legitimados, quienes frecuentemente son excluidos del procedimiento mediante falta de notificación o notificaciones defectuosas e inválidas. Tal situación genera nulidades posteriores, evidenciando una afectación directa a la seguridad jurídica.

TERCERA: Se establecieron los supuestos que comprometen la seguridad jurídica en estos procedimientos, identificándose como los más frecuentes: la falta de notificación al propietario registral y/o terceros legitimados, la omisión de notificación a los colindantes, la inspección notarial incompleta o parcial, y la falta de verificación de requisitos legales esenciales, como la existencia de copropiedad o la afectación de bienes de dominio público. Estos supuestos no solo debilitan la legalidad del procedimiento notarial, sino que también facilitan el acceso irregular a títulos de propiedad, generando riesgos para terceros y promoviendo la judicialización del trámite notarial de prescripción.

CUARTA: Se concluyó que es necesario modificar la Ley N° 27333, incorporando requisitos específicos y obligatorios para los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio. Esta reforma debe incluir: la notificación efectiva y comprobada al propietario registral y cuando no sea posible, se remita el expediente notarial al Juzgado Civil de la localidad de la notaría, la verificación notarial de la naturaleza jurídica del bien, la evaluación documental rigurosa de la posesión, y la inspección integral del predio. Si bien esto implica mayores exigencias para los notarios, sus beneficios tales como la disminución de nulidades, la reducción de la carga procesal y el fortalecimiento de la seguridad jurídica, justifican ampliamente su implementación.

QUINTA: Se confirmó la hipótesis planteada al evidenciarse que, la ausencia o una indebida notificación efectiva al propietario registral, la falta de una verificación documental rigurosa y las inspecciones notariales incompletas o no realizadas de manera correcta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, vulneran los derechos de los propietarios y terceros, afectando directamente la seguridad jurídica. Estas deficiencias originan la nulidad de las prescripciones notariales y el consecuente traslado de los conflictos al ámbito judicial, por tanto, se incrementa la carga procesal. En consecuencia, se considera necesaria la modificación de la Ley N° 27333, a fin de establecer requisitos específicos en el procedimiento notarial que permitan garantizar seguridad jurídica a los justiciables.

SEXTA: Los defectos advertidos en los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva notarial han provocado un aumento en la carga procesal de los juzgados, al trasladarse los conflictos nuevamente al Poder Judicial. Estos al tramitarse en la vía procedimental del proceso de conocimiento, vía en la que se tramita el proceso de nulidad de acto jurídico, generan un mayor lapso de tiempo en resolverse el conflicto jurídico.

SÉPTIMA: Se advierte que estas deficiencias ponen en riesgo la finalidad desjudicializadora de la prescripción adquisitiva, lo que genera por un lado que se debilite la credibilidad de dicho procedimiento notarial como alternativa eficaz al proceso judicial y, por otro lado, que exista alguna tendencia a paralizar la tendencia de desjudicialización y trasladar dichos procesos u otros a conocimiento del Poder Judicial.



RECOMENDACIONES

ÚNICA: Se recomienda modificar el artículo 5° de la Ley N° 27333, incorporando requisitos específicos y obligatorios en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de fortalecer la seguridad jurídica y evitar la vulneración de derechos de propietarios registrales y terceros de buena fe.

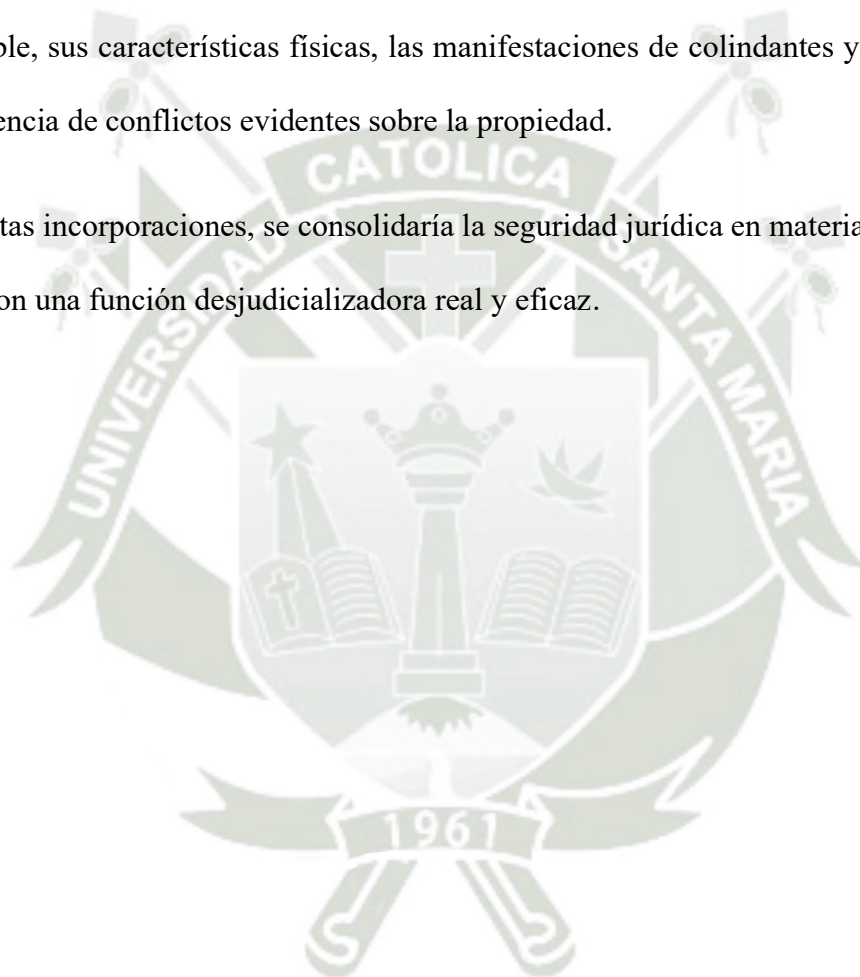
En ese sentido, se sugiere que el artículo 5° establezca, además de los pasos ya previstos, lo siguiente:

1. Notificación efectiva al propietario registral: El notario deberá notificar de manera directa y comprobada al titular inscrito en los Registros Públicos, asegurando que tenga conocimiento del inicio del procedimiento. Esta notificación debe acreditarse en el expediente notarial como condición de validez.
2. Remisión del expediente notarial al Juzgado Civil de la localidad de la notaría, en el supuesto que se desconozca el domicilio del propietario registral y en el supuesto que no haya sido posible de ubicar su dirección domiciliaria en base al sistema de RENIEC. Ya que la parte prescribiente, pese a haber agotado los mecanismos de ubicación al propietario registral, puede que no haya logrado notificar con el inicio del procedimiento notarial; tal como ocurre en un proceso judicial, frente al desconocimiento del domicilio de una parte, se nombra un curador procesal y en caso de rebeldía se requiere, previa a la emisión de la sentencia, el dictamen del Ministerio Público.

3. Análisis documentario exhaustivo: El notario tendrá la obligación de verificar, mediante un examen riguroso, los documentos que acrediten la posesión conforme al artículo 950° del Código Civil.

4. Inspección notarial integral del predio: Además de constatar la posesión, el notario deberá levantar un acta detallada de inspección, que incluya la identificación del inmueble, sus características físicas, las manifestaciones de colindantes y la constatación de ausencia de conflictos evidentes sobre la propiedad.

Con estas incorporaciones, se consolidaría la seguridad jurídica en materia de propiedad y se cumpliría con una función desjudicializadora real y eficaz.



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 5° DE LA LEY N° 27333

Artículo 1°.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto modificar el artículo 5° de la Ley N° 27333, a fin de reforzar las garantías procesales y la seguridad jurídica del procedimiento notarial, incorporando la obligación de notificación al propietario registral inscrito, así como la verificación integral del predio y el análisis documentario exhaustivo de los medios probatorios que acrediten la posesión pacífica, continua y pública.

Artículo 2°.- Modificación del artículo 5 de la Ley N° 27333

Modifíquese el artículo 5° de la Ley N.° 27333, Ley Complementaria a la Ley N.° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, en los siguientes términos:

Artículo 5°.- Procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

(...)

d.1) El Notario deberá notificar de manera personal, fehaciente y obligatoria al propietario registral inscrito, garantizando que este tenga conocimiento efectivo del procedimiento. La notificación se acreditará en el expediente notarial como requisito de validez del trámite.

d.2) Se remitirá el expediente notarial al Juzgado Civil de la localidad de la notaría, en el supuesto que se desconozca el domicilio del propietario registral y en el supuesto que no haya sido posible de ubicar su dirección domiciliaria en base al sistema de RENIEC.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

e.1) En la diligencia de inspección, el Notario realizará una verificación integral, dejando constancia de la naturaleza jurídica del predio, la existencia de edificaciones y la identificación de posibles controversias sobre su titularidad.

e.2) Así mismo, el Notario deberá realizar un análisis documentario exhaustivo de los medios probatorios que acrediten la posesión continua, pacífica y pública del solicitante, conforme al artículo 950° del Código Civil, motivando expresamente en acta la evaluación realizada.

(...)

I. Exposición de Motivos

Arequipa, 23 de agosto de 2025

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo excepcional que permite a un poseedor adquirir la propiedad de un bien, bajo los requisitos previstos en el artículo 950° del Código Civil. Sin embargo, la regulación actual contenida en la Ley N° 27333 presenta vacíos que pueden afectar la seguridad jurídica de los propietarios registrales y de terceros.

La presente propuesta legislativa busca fortalecer el rol del notario como garante de legalidad, transparencia y equilibrio de intereses, estableciendo obligaciones expresas que aseguren la efectiva participación del propietario registral inscrito, así como una verificación rigurosa de los elementos fácticos y documentarios que sustentan la prescripción adquisitiva, garantizando de esta manera la función desjudicializadora notarial.

1.1. Necesidad de notificación al propietario registral

Actualmente, la ley solo exige la notificación a los colindantes e interesados, lo cual resulta insuficiente, ya que el principal afectado por la prescripción adquisitiva es el propietario inscrito. La incorporación del inciso d.1 garantiza su derecho de defensa, cumpliendo con los principios de tutela procesal efectiva y seguridad jurídica.

1.2. Verificación integral del predio

La inspección ocular de los notarios muchas veces se ha limitado a una constatación superficial. El nuevo inciso e.1 exige al notario dejar constancia de aspectos esenciales como la

naturaleza jurídica del predio, edificaciones existentes y posibles conflictos de titularidad, evitando actos prescriptivos sobre bienes de dominio público o en copropiedad.

1.3. Análisis documental exhaustivo

La incorporación del inciso e.2 refuerza la función calificadora del notario, quien deberá evaluar y motivar en acta la pertinencia de los medios probatorios ofrecidos, verificando la posesión continua, pacífica y pública exigida por el artículo 950° del Código Civil misma que deberá estar debidamente motivada y acompañada de medios probatorios idóneos.

1.4. Remisión del expediente notarial al Poder Judicial

La incorporación de la presente medida complementaria asegura que no se afecten los derechos del propietario registral pese a haberse agotado los mecanismos de ubicación al propietario registral y no se haya logrado notificar con el inicio del procedimiento notarial. Al igual que un proceso judicial, frente al desconocimiento del domicilio de una parte, se nombra un curador procesal y en caso de rebeldía se requiere, previa a la emisión de la sentencia, el dictamen del Ministerio Público. Dichas circunstancias en un proceso judicial de amplio debate garantizarán la protección a cualquier derecho que se pueda alegar después y el cuestionamiento a lo que se resuelva quedará supeditado a un proceso judicial de nulidad de cosa juzgada fraudulenta de ser el caso, en el cual, los supuestos son específicos y el plazo de caducidad es más corto, al igual que un proceso judicial de amparo.

II. Marco Normativo

La presente iniciativa se sustenta en:

- Artículo 70° de la Constitución Política del Perú, que protege el derecho de propiedad.
- Artículo 139°, inciso 3 y 5 de la Constitución, que reconoce el derecho de defensa y la debida motivación de las decisiones.
- Artículo 950° del Código Civil, que regula la prescripción adquisitiva de dominio.
- Ley N° 27333, que regula la prescripción adquisitiva de dominio ante notario.

III. Problemática que se pretende solucionar y fundamentos de la propuesta

1. Falta de notificación obligatoria al propietario registral, lo cual genera procedimientos con riesgo de indefensión.
2. Inspecciones notariales limitadas, sin constancia detallada de la realidad física y jurídica del predio.
3. Evaluación insuficiente de la prueba documentaria, lo que debilita la motivación del procedimiento notarial

Con la modificación propuesta se garantiza mayor transparencia, seguridad jurídica y respeto de los derechos de los propietarios, colindantes y solicitantes.

IV. Efectos de la vigencia de la norma

- Fortalece la función notarial como garante de seguridad jurídica.

- Evita prescripciones irregulares sobre bienes públicos o en litigio.
- Refuerza el derecho de defensa del propietario registral inscrito.
- Genera mayor confianza en el sistema de titulación de la propiedad.

V. Análisis Costo-Beneficio

COSTOS	BENEFICIOS
No se generan costos adicionales significativos, dado que se trata de obligaciones notariales que se integran al procedimiento existente.	Protección efectiva del derecho de propiedad.
	Reducción de la litigiosidad.
	Mayor transparencia y seguridad en la formalización de la propiedad.
	Fortalecimiento de la desjudicialización.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alcalde, J. (2014). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista chilena de derecho privado*, (23), 391-397. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722014000200015>
- Alcalde, J. (2021). Las Acciones Posesorias Ordinarias y el concepto de posesión en el Código Civil Corte Suprema, 23 de marzo de 2021, rol N° 18.957-2018, WESTLAW CL/JUR/46365/2021. *Revista chilena de derecho privado*, (36), 247-268. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722021000100247>
- Álvarez, J. (2017). *Derechos Reales*. (1ª ed.). Pacífico Editores.
- Aranzamendi, L. (2010). *La investigación jurídica*. Grijley Editorial.
- Arribas, G. (2024). ¿Propiedad sin ley?: por qué las leyes de titulación y la prescripción adquisitiva no resuelven el problema de la «propiedad informal». *Revista Iberoamericana De Estudios De Desarrollo = Iberoamerican Journal of Development Studies*, 13(1), 188-210.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2019). *Derechos Reales*. (1ª ed.). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Avendaño, J. (1986). Atributos y caracteres del derecho de propiedad. En Rubio, M. (Ed.) *Para leer el Código Civil* (6ª ed.). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la seguridad jurídica*. Marcial Pons.
- Bravo, L. y Sánchez, K. (2023). Gestión municipal y saneamiento físico legal de la propiedad en un distrito de Perú. *La Revista de Climatología*, 23, 2118–2144. <https://doi.org/10.59427/rcli/2023/v23cs.2118-2144>

Caballero, G. y Chinae J. (2025). Identificación de fuentes históricas sobre las competencias notariales en Bolivia. *Debate Jurídico Ecuador*, 8(2), 239–272. <https://doi.org/10.61154/dje.v8i2.3969>

Cárdenas, B. (2010). *El Principio de Fe Pública Registral Doctrina y Jurisprudencia*. (1ª ed.). Industria Gráfica Libertad.

Castillo, J. (2023). El derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva. *SAPIENTIA & IUSTITIA*, (8), 103–122. <https://doi.org/10.35626/sapientia.8.4.94>

Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. <https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>

Ciuro, M. (2018). *Proyecciones académicas del trialismo (Disertaciones, comunicaciones y ponencias) II*. Centro de Investigaciones de Filosofía Jurídica y Filosofía Social, Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Rosario.

Cordero, E. y Aldunate, E. (2008). Evolución histórica del concepto de propiedad. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (30), 345-385. <https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552008000100013>

Díaz, J. (2024). La ilicitud en el proceso de extinción de dominio. *Chornancap Revista Jurídica*, 2(2), 17–32. <https://doi.org/10.61542/rjch.85>

Díez-Picazo, L. Gullón, A. (1997). *Sistema de Derecho Civil Volumen III Derechos de las Cosas y Derecho Inmobiliario*. (Sexta ed.). Editorial Tecnos

Díez-Picazo, I. (2023). Sobre la desjudicialización de la justicia civil. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 63, pp. 9-20 (ISSN: 1578-956X).

Dueñas, A. (2016). Cabildos de naturales en el ocaso colonial: jurisdicción, posesión y defensa del espacio étnico. *Histórica*, 40(2), 135-167. <https://doi.org/10.18800/historica.201602.005>

Escobar, F. (2001). Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad. Análisis crítico del artículo 923 del Código Civil. *IUS ET VERITAS*, 11(22), 106-117. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15991>

Espinoza, J. (2023). *Acto jurídico negocial, análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial*. (5ª ed.). Instituto Pacífico.

Garzón, J., y Chimborazo, L. (2024). La Prescripción Adquisitiva de dominio frente a las Políticas de Uso de Suelo y Gestión Territorial en Ecuador. *Digital Publisher CEIT*, 9(6), 264-279. <https://doi.org/10.33386/593dp.2024.6.2723>

Gonzáles, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial*. (5ª ed.). Jurista Editores.

Gonzáles G. (2010). *La Usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. (1ª ed.). Jurista Editores.

Gonzáles G., y Martínez J. (2019). *Título de propiedad inscrito y seguridad jurídica*. Gaceta Jurídica S.A.

Gonzáles, G (2013). *Tratado de Derechos Reales*. (Tomo II). Jurista Editores.

Gonzáles, G. (2017). *Contratación inmobiliaria y protección registral*. (1ª ed.). Gaceta Jurídica.

Gonzáles, G. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. (4ª ed.). Gaceta Jurídica.

- Gonzáles, J. (2023). *El saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos: Un enfoque desde la seguridad jurídica*. (1.^a ed.). Gaceta Jurídica S.A.
- Guidotti, B. (2024). Fe pública registral en el ordenamiento jurídico chileno: Consideraciones sobre su existencia y vigencia. *Revista Chilena de Derecho Privado*, (43), 57–86.
<https://doi.org/10.32995/S0718-80722024798>
- Jiménez, V., Castañeda, I., y Martínez, O. (2024). Rasgos distintivos de la inspección judicial como prueba en los procesos de la prescripción adquisitiva de dominio a la luz de un análisis comparado y hermenéutico. *593 Digital Publisher CEIT*, 9(5), 262-278.
<https://doi.org/10.33386/593dp.2024.5.2584>
- Manili, P. (2019). La seguridad jurídica en el derecho constitucional comparado. *Lex: Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política*, 17(24).
<https://doi.org/10.21503/lex.v17i24.1820>
- Medina, M., Rojas, R., Bustamante, W., Loaiza, R., Martel, C., & Castillo, R. (2023). Metodología de la investigación: Técnicas e instrumentos de investigación. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú. <https://doi.org/10.35622/inudi.b.080>
- Mendoza, E. (2024). Eficiencia en la formalización de propiedades: evaluación de nulidades en prescripción adquisitiva y estrategias de mejora notarial. *Ius Inkarri*, 13(16), 141-164.
<https://doi.org/10.59885/iusinkarri.2024.v13n16.05>
- Meneses, A. (2020). *Manual Operativo para regulariza el derecho de propiedad*. (1.^a ed.). Gaceta Jurídica.

- Ñaupas, H. (2018). La investigación científica. En Ñaupas, H, Valdivia, M., Palacios, J. y Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa – cualitativa y redacción de la tesis*. (5ª ed.). Editorial Grijley.
- Ordóñez , M, y Vázquez , J. (2021). La seguridad jurídica en la acción de protección, un estudio desde el Ecuador. *Revista Científica FIPCAEC (Fomento De La investigación Y publicación científico-técnica multidisciplinaria). Polo De Capacitación, Investigación Y Publicación (POCAIP)*, 6(3), 531-552. <https://doi.org/10.23857/fipcaec.v6i3.410>
- Pasco, A. (2018). Fraude Inmobiliario Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad. (1ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Pasco, A. (2024). La prescripción del ‘propietario’ y su impacto en la solución de los problemas vinculados a la determinación del derecho de propiedad. *THEMIS Revista De Derecho*, (85), 199-221. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.011>
- Peñailillo, D. (2019). La transmisión de la posesión. Derecho comparado y chileno. *Revista de derecho (Concepción)*, 87(246), 83-104. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-591X2019000200083>
- Pérez, A. (1990). La seguridad jurídica en el estado de derecho. *Ius Et Praxis*, 16(016), 33-44. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis1990.n016.3447>
- Pino, G. (2023). Seguridad jurídica. *EUNOMÍA. Revista En Cultura De La Legalidad*, (25), 262-284. <https://doi.org/10.20318/eunomia.2023.8000>
- Ramírez, E. (2021). *Prescripción Adquisitiva de Dominio*. (2ª ed.). Gaceta Jurídica.

- Ramírez, E. (2017). *Tratado de Derechos Reales derecho de propiedad – copropiedad*. (4ª ed., tomo II). Gaceta Jurídica.
- Sampieri, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6a ed.) McGraw - Hill / Interamericana Editores.
- Silva, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Eleuthera*, 20, 135–154. <https://doi.org/10.17151/elev.2019.20.8>
- Taboada, D. (2018). *La propiedad, los procesos judiciales en la jurisprudencia de la corte suprema* (1ª ed.). Gaceta Jurídica S.A.
- Taboada, L. (2002). *Nulidad del acto jurídico*. (2ª ed.). Editora Jurídica Grijley.
- Tarazona, F. (2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Lumen*, 17(2), 320–332. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n2.2475>
- Tinajeros, M. (2022). El Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bienes Inmuebles ante las Municipalidades Provinciales. *YachaQ: Revista De Derecho*, (13), 41-56. <https://doi.org/10.51343/yq.vi13.914>
- Torres, A. (2019). *Formas de Adquisición de la propiedad predial*. (1ª ed.). Pacífico Editores.
- Torres, A. (2015). *Acto Jurídico*. (5ª. ed.). Instituto Pacífico.
- Trujillo, C. y Escobar A. (2015). Restricciones conceptuales del ordenamiento territorial colombiano; usos del territorio y formas de propiedad. *Entramado*, 11(2), 20-36. <https://doi.org/10.18041/entramado.2015v11n2.22231>

- Valderrama, J. (2021). El concepto de la propiedad en Colombia. Un análisis a partir del paradigma constitucional y su influencia en la propuesta de reforma del Código Civil. *Dos Mil Tres Mil*, 23, 1–25. <https://doi.org/10.35707/dostresmil/23316>
- Vargas, M. (2013). Hacia la desjudicialización de la ejecución civil. *Revista chilena de derecho*, 40(1), 135-156. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372013000100006>
- Vargas, R. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista De Derecho*, (27), e3075. <https://doi.org/10.22235/rd27.3075>
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (68), 71-79. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987>
- Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. (Tomo II). Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- Vidal, F. (2016). *El acto jurídico*. (10ª ed.). Instituto Pacífico.

ANEXOS

Año 2021

2021	
EXPEDIENTE N°	
974-2018-04	
PETITORIO	Se solicitó se declare la nulidad del Acta protocolizada N° NN, correspondiente a la solicitud de prescripción notarial de dominio a favor de Emiliana. Así mismo, se demanda la nulidad de las escrituras públicas de compraventa de fechas 2012 y 2013, suscritas por Emiliana, Juan y Elva a favor de José, por incurrir en causales de fin ilícito y objeto física y jurídicamente imposible.
SENTENCIA	El Juzgado en Primera Instancia emite sentencia señalando los siguientes fundamentos: i) El demandante sostiene que la codemandada Emiliana transfirió, mediante escritura pública de compraventa de 2012, un bien inmueble ubicado en el Asentamiento Poblacional a favor de los codemandados Juan y Elva. Posteriormente, estos últimos transfirieron el mismo inmueble, también por escritura pública, con fecha 2013, a favor del codemandado José. ii) El demandante alega que ninguno de los intervinientes tenía legitimidad para celebrar dichos actos jurídicos, por lo que los tractos sucesivos serían nulos de pleno derecho. No obstante,

	el Juzgado precisa que, conforme al artículo 923° del C.C., la propiedad confiere al titular el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. iii) En ese sentido, se establece que Emiliana adquirió la propiedad mediante un proceso notarial de prescripción, inscribiendo su derecho en el asiento de la partida registral, lo que le otorgaba plena legitimidad para disponer del inmueble. A su vez, Juan y Elva, al haber inscrito su derecho de propiedad en el asiento NNN de la misma partida, también se encontraban facultados para transferir el bien a favor de José, quien finalmente registró su derecho en el asiento NNN. iv) Por tanto, el Juzgado concluye que no se ha acreditado fehacientemente la existencia de un fin ilícito ni de un objeto física o jurídicamente imposible, por lo que, en aplicación del artículo 200° del C.P.C, corresponde desestimar la demanda por falta de prueba de las causales invocadas.	
	FALLO	Se declaró <u>infundada.</u>
	CAUSALES	• Fin ilícito y objeto físico y jurídicamente imposible.
SENTENCIA DE VISTA Nota: No hubo apelación.	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-

CASACIÓN	-
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	No, en la sentencia no se menciona que el demandante haya sido el titular registral del predio al momento de iniciarse los actos de disposición (prescripción notarial, compraventas de 2012 y 2013). Por el contrario, se señala que Emiliana había inscrito previamente su derecho de propiedad como resultado de un proceso de prescripción notarial.
EXPEDIENTE N° 1493-2018-10	
PETITORIO	Se solicitó se declare la nulidad del acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial respecto del inmueble ubicado en José Luis Bustamante y Rivero a favor de Nancy, contenido en la escritura pública del 2008, otorgada de manera notarial, por la causal de objeto jurídicamente imposible.
SENTENCIA	El Juzgado de Primera Instancia expuso los siguientes fundamentos: i) Se advirtió que la demandada, Nancy, inició un procedimiento de prescripción adquisitiva ante notaría con el propósito de ser reconocida como propietaria del inmueble en litigio. En dicho proceso, declaró bajo juramento que desconocía los domicilios de las municipalidades que figuraban como titulares del predio; sin embargo, de manera contradictoria, sostuvo que esas mismas entidades recibían de ella el

pago del impuesto predial. Esta inconsistencia generó dudas sobre la veracidad de sus declaraciones, lo cual fue tomado en cuenta por el juzgado al valorar su conducta en el trámite notarial. ii) Asimismo, se constató que, tras superar observaciones previas, la demandada logró la anotación preventiva de su solicitud de prescripción, la cual quedó inscrita en la partida correspondiente del Registro de Predios. iii) Posteriormente, el notario otorgó la Escritura Pública N° NNN, mediante la cual Nancy fue declarada propietaria del bien. iv) En ese marco, el Juzgado analizó si el acto jurídico contenido en dicha escritura configuraba la causal de nulidad y consideró que el inmueble en cuestión tenía la condición de bien de dominio público.		
	FALLO	Se declaró <u>fundada</u> la demanda y se declaró la nulidad del acto jurídico correspondiente a la declaración de prescripción adquisitiva del inmueble litis a favor de Nancy.
	CAUSALES	• <u>Objeto Jurídicamente imposible</u> porque el bien se trata de un bien de dominio público.
Consentida	Consentida mediante resolución N° 14-2021 de fecha 2021.	
SENTENCIA DE VISTA	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-

CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Sí, No se notificó adecuadamente a la municipalidad, propietaria registral del bien. La demandada declaró desconocer su domicilio pese a afirmar que pagaba el impuesto predial. No se detalla la revisión adecuada de los documentos de posesión ni la realización de una inspección notarial. Además, el bien era de dominio público, por lo que no podía ser adquirido por prescripción.	
EXPEDIENTE N° 2897-2014-04		
PETITORIO	La pretensión principal consistió en solicitar la nulidad del acto jurídico correspondiente al contrato de transferencia de dominio del inmueble ubicado en el Fundo Quescollo y favorecía a los demandados Erick y Marco, quienes lo obtuvieron mediante un proceso de prescripción adquisitiva ante Notaría con fecha 2012, alegándose como causal al fin ilícito.	
SENTENCIA	El Juzgado de Primera Instancia expuso como fundamentos los siguientes: i) El demandante señaló que el inmueble objeto de prescripción se ubicaba dentro de una zona de expansión urbana del distrito de Socabaya, según el catastro municipal, y que parte del terreno	

inscrito a nombre de los demandados correspondía en realidad a vía pública. Este hecho fue corroborado por un informe técnico, el cual advirtió que no era posible concluir la pavimentación de la vía debido a la ocupación indebida de 62.92 m² de dominio público. ii) Se verificó que la documentación técnica entregada por los demandados carecía de requisitos indispensables, tales como coordenadas UTM y ángulos perimétricos, lo que impedía comprobar con precisión el área, las dimensiones y la ubicación exacta del predio. Dichas observaciones fueron formuladas para su corrección. iii) A pesar de los reiterados requerimientos, la parte demandada no subsanó integralmente dichas deficiencias, presentó archivos digitales dañados y no proporcionó la documentación necesaria para su evaluación. iv) Se detectaron inconsistencias en las medidas inscritas, concluyéndose que la dificultad para identificar el área remanente se debía a errores en los documentos aportados y no a la ausencia de estos. vi) No obstante tales observaciones, la inscripción de la prescripción se efectuó sin corregir las deficiencias, quedando demostrado además que existía invasión de una vía pública, lo cual contravenía el ordenamiento legal. vi) El Juzgado advirtió también que la notificación a la Municipalidad de Socabaya, entidad colindante e interesada, no se llevó a cabo, afectando la validez del trámite notarial. vii) Se acreditó, asimismo, que los 63.72 m² invadidos constituían bienes de dominio público municipal, los cuales son inalienables e imprescriptibles de acuerdo con la Ley

	Orgánica de Municipalidades, razón por la cual la transferencia de propiedad resultaba ilegal.	
	FALLO	Fundada. En consecuencia, se declaró nulo el acto jurídico de transferencia de dominio contenido en el acta de protocolización respecto al inmueble ubicado en Socabaya. Así mismo, se declaró nula la transferencia de dominio había sido realizada a favor de Erick y Marco, por la causal de fin ilícito.
	CAUSALES	<u>Fin ilícito</u> porque no se presentó documentos técnicos (planos), no se notificó a los titulares registrales ni colindantes y una parte del bien era de dominio público.
SENTENCIA DE VISTA No hubo apelación, consentida sin resolución	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-
CASACIÓN	-	

¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Sí. No se notificó correctamente a la Municipalidad de Socabaya, titular parcial del predio. Además, los documentos técnicos presentaban deficiencias no subsanadas y no consta la realización de una inspección notarial, pese a tratarse de un bien parcialmente de dominio público.
EXPEDIENTE N° 8691-2014-04	
PETITORIO	Se solicitó la nulidad del acto notarial de prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en la Urbanización Daniel Alcides Carreón, contenido en las escrituras públicas N° NNN y NNN de 2013, otorgadas ante notario, a favor de Augusta Margarita, con el fin de que se declare judicialmente su invalidez por incurrir en causales que infringen normas de orden público, buenas costumbres y fin ilícito.
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA (declarada nula)	El Juzgado de Primera Instancia estableció que el demandante demostró que el procedimiento de prescripción notarial recogido en las escrituras públicas N° NNN y N° NNN del año 2013 se encontraba viciado por incurrir en causales de fin ilícito y por contravenir el orden público y las buenas costumbres. Se verificó, además, que la notificación a los colindantes no se realizó de manera adecuada debido a la omisión de datos esenciales; que los planos carecían del visado municipal correspondiente; y que la dirección consignada para notificar al propio demandante era errónea, lo cual le impidió ejercer su derecho de

	oposición. En virtud de estas irregularidades, se concluyó que el trámite notarial transgredió normas de carácter imperativo y el marco jurídico vigente. Por consiguiente, el Juzgado declaró la nulidad del acto de prescripción adquisitiva contenido en dichas escrituras, acogiendo la demanda principal interpuesta. Posteriormente, dicha sentencia fue anulada.
FALLO	<u>Fundada</u> y nulo el acto que reconocía la prescripción adquisitiva sobre el inmueble materia litis, así como la aclaración de este debido a que infringía normas de orden público, buenas costumbres y presentaba fin ilícito.
CAUSALES	<u>Contrario al orden público y contra las buenas costumbres y fin ilícito</u> porque no obra en forma precisa los nombres completos y la dirección domiciliaria, y de cada uno de los colindantes para su notificación, no se verificó que el plano esté debidamente visado por autoridad municipal o administrativa correspondiente y no se notificó en el domicilio correcto a la titular registral.

SENTENCIA 2	El Juzgado tomó en cuenta los siguientes fundamentos: i) Respecto a la identificación de colindantes, se comprobó que en 2012 la solicitante señaló linderos e identificó a Natty y Alvertina, quienes fueron notificadas conforme a ley, cumpliéndose el art. 5 inc. d) de la Ley N.º 27333. En este punto, la demanda fue desestimada. ii) Sobre la testigo Carmen, se advirtió un error material en su DNI, aunque declaró conocer la posesión por quince años, por lo que este extremo también fue infundado. iii) En cuanto a los planos, aunque fueron firmados por un arquitecto, carecieron de visación municipal, infringiendo el art. 505.2 del C.P.C., por lo que la demanda se declaró fundada en este aspecto. iv) Se acreditó que el demandante Oscar residía en Nueva York, pero fue notificado en Arequipa con datos falsos proporcionados por su hermana solicitante, lo que vulneró su derecho de defensa y contravino el art. 5 inc. d) de la Ley N.º 27333, afectando el orden público. v) Respecto a la constatación notarial, sí se realizó en el predio, cumpliendo con el art. 5 inc. e) de la citada ley, por lo que la demanda fue infundada en ese extremo. vi) Se cuestionó además que el notario no verificara los asientos registrales de los últimos diez años: la solicitante fue titular hasta 2004, transfiriendo luego a su hija, y recién desde esa fecha podía computarse la posesión. La escritura consideró erróneamente que la posesión inició en 1998, cuando aún era propietaria, incumpliendo así el plazo legal. vii) Sobre el alegado fin ilícito en la prescripción, no se probó fraude y la causal fue desestimada. viii) En relación con la
---	--

	compraventa, se alegó simulación absoluta por la relación cercana entre las partes y el precio declarado muy inferior al real. Las pruebas mostraron inconsistencias en el pago, la inexistencia de capacidad económica y el uso arrendado del inmueble, concluyéndose que existió simulación para aparentar una transferencia válida. ix) La causal de nulidad por fin ilícito en la compraventa fue infundada, al no acreditarse un propósito contrario a la ley. x) Finalmente, se ordenó cancelar los asientos registrales relacionados tanto con la prescripción como con la compraventa, por ser accesorios a la pretensión principal.
FALLO	<u>Fundada en parte</u> y se declaró nula la Escritura Pública NNN y NNN, sobre la prescripción del inmueble materia de litis, por haberse configurado causal de contravención a normas de orden público, desestimando la causal de fin ilícito, por tanto, se ordenó la cancelación del Asiento correspondiente. iv) Se declaró nulo el acto de compraventa contenido en la Escritura Pública NNNN, otorgada por Augusta a favor de Fernando y Mayorith, por configurarse causal de simulación absoluta, desestimando la causal de

		fin ilícito y se ordenó la cancelación del Asiento, correspondiente.
	CAUSALES	• Contravención a las normas de orden público
SENTENCIA DE VISTA 1	La sentencia de vista señaló los siguientes fundamentos: i) Se cuestionó el acto notarial de prescripción sobre un inmueble ubicado en Arequipa, alegándose que infringía normas de orden público, buenas costumbres y que tenía un fin ilícito, conforme al artículo 219° del C.C.. ii) No obstante, el juez de primera instancia solo analizó la supuesta infracción al orden público, sin fundamentar adecuadamente por qué dicha causal y la de fin ilícito se configuraban, siendo que esta última exige acreditar que el propósito del acto fue contrario a la ley. iii) Respecto a la alegada vulneración de normas de orden público y buenas costumbres, la Sala señaló que no era suficiente invocar la infracción: era necesario explicar cómo esta afectó el orden público o las buenas costumbres y si generó consecuencias relevantes, como la indefensión, en observancia del principio dispositivo. iv) Así mismo, se impugnó la compraventa del mismo inmueble por simulación absoluta y fin ilícito. Sin embargo, el juzgado utilizó la simulación para justificar la existencia de fin ilícito, cuando en realidad este último requiere que el acto sea formalmente válido, pero con una finalidad contraria al ordenamiento jurídico. v) Por estas razones, la Sala concluyó que la sentencia de primera instancia no	

	estuvo debidamente motivada, al omitir un pronunciamiento claro y completo sobre la causal de fin ilícito en ambos actos cuestionados, vulnerando así los principios de motivación, congruencia procesal y dispositivo. vi) Finalmente, se indicó que dicha omisión no podía ser subsanada en segunda instancia, ya que debía garantizarse el derecho de las partes a un pronunciamiento integral en varias instancias.		
	<table> <tr> <td>FALLO</td><td>Se declaró <u>nula</u> la sentencia y se ordenó que el juez de primera instancia emita un nuevo pronunciamiento.</td></tr> </table>	FALLO	Se declaró <u>nula</u> la sentencia y se ordenó que el juez de primera instancia emita un nuevo pronunciamiento.
FALLO	Se declaró <u>nula</u> la sentencia y se ordenó que el juez de primera instancia emita un nuevo pronunciamiento.		
SENTENCIA DE VISTA	Como fundamentos se tuvo a los siguientes: i) Se acreditó que la persona que solicitó la prescripción en sede notarial consignó como domicilio del titular registral una dirección en Arequipa, a pesar de conocer que este residía en Nueva York, Estados Unidos. Esta omisión impidió que el titular fuera correctamente notificado y, por tanto, que ejerciera su derecho de defensa frente al procedimiento. ii) Tal deficiencia configuró una notificación inválida, contraviniendo lo dispuesto en la norma.		
	<table> <tr> <td>FALLO</td><td>Se <u>confirmó</u> la sentencia que declaró fundada en parte la demanda.</td></tr> </table>	FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia que declaró fundada en parte la demanda.
FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia que declaró fundada en parte la demanda.		
CASACIÓN	Mediante resolución N° 85 de fecha 2025, se declaró improcedente el recurso de casación por existir un doble conforme.		

¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Sí. Se consignó un domicilio incorrecto del titular registral, pese a conocerse que residía en el extranjero, lo que impidió su notificación válida. Además, los documentos técnicos carecían de visación municipal y el cómputo del plazo de posesión fue erróneo. Solo se cumplió con la constatación notarial.
--	---

Año 2022

2022	
EXPEDIENTE N°	
153-2021-01	
PETITORIO	Se solicitó la nulidad del acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio notarial contenido en la Escritura Pública N.º NN, interpuesta contra Lila, por las causales de fin ilícito y contravención a normas que afectan el orden público y las buenas costumbres.
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	Se consideraron los siguientes fundamentos: i) Se analizó si, en el procedimiento notarial de prescripción promovido por Lila, se presentaron documentos falsos, si se notificó de manera correcta a la Municipalidad de Yanahuara, si existía un acta de constatación notarial y si se cumplió con la colocación del cartel en el predio. ii) De las partidas registrales se advirtió la inscripción tanto del inicio como de la conclusión del trámite de prescripción a favor de la solicitante. iii) Conforme a la Escritura Pública N° NN, la notaría declaró a Lila como propietaria de ambos inmuebles; sin embargo,

	el expediente reveló que la solicitud fue presentada en 2019, alegando posesión desde 1999, adjuntando certificados de posesión, recibos de servicios básicos y de impuesto predial. iv) Se constató que la notificación a la Municipalidad carecía de sello de recepción y que las notificaciones a colindantes resultaban incompletas, pues omitieron a varios propietarios linderos. v) El cartel fue colocado en la caja del medidor de luz, sin levantarse el acta notarial correspondiente, a pesar de tratarse de terrenos desocupados. vi) Aunque los recibos de predial y autoevalúo estaban a nombre de Lila, el informe municipal precisó que ella no figuraba como contribuyente ni había efectuado pagos. vii) Asimismo, los recibos de agua y luz adjuntados correspondían, según Seal y Sedapar, a inmuebles ubicados en Mollendo y no a los terrenos de la Urbanización Piedra Santa. viii) No se acreditó la existencia de un acta notarial de presencia ni se probó de manera fehaciente la posesión continua, pacífica y pública por más de diez años. ix) En consecuencia, se concluyó que no se cumplieron los requisitos legales, configurándose una infracción al orden público. x) Finalmente, respecto a la causal de fin ilícito, se determinó que Lila presentó documentación falsa con el propósito de apropiarse indebidamente de los terrenos en perjuicio de la Municipalidad, induciendo a error a la notaría.
--	---

	FALLO	<u>Fundada</u> y nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública referido a la prescripción de dos terrenos materia de litis, por las causales de contravención a normas de orden público y fin ilícito. Así mismo, se ordenó la cancelación de los asientos registrales respectivos.
	CAUSALES	• <u>Fin ilícito</u> porque quien inició el trámite de prescripción, tenía la evidente intención de perjudicar los derechos de la Municipalidad demandante sobre los bienes que se pretendían prescribir, habiendo inducido a error a la Notaría en la que realizó el trámite. • <u>Contravención a las normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres</u> porque no se ha cumplido con realizar las notificaciones al titular registral de los bienes ni a todos los colindantes, no se realizó acta de presencia notarial y además no se acreditó de manera

		fehaciente la posesión continua, pacífica y pública de los terrenos por más de diez años.
Consentida	Mediante Resolución N° 25 de fecha 2023, se declaró consentida la Sentencia de vista.	
SENTENCIA DE VISTA	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-
CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Sí. No se notificó válidamente a la Municipalidad de Yanahuara ni a todos los colindantes. Se presentaron documentos falsos para acreditar la posesión, que no fue continua ni pública. Además, no se realizó acta de presencia notarial.	
EXPEDIENTE N° 404-2017-06		
PETITORIO	Se solicitó la nulidad de la declaración de prescripción adquisitiva notarial contenida en el Acta N° NNN, mediante la cual se declaró la adquisición de propiedad a favor de los demandados respecto del inmueble ubicado en Lanificio, por la causal de nulidad virtual por contravención de normas imperativas y de orden público.	
SENTENCIA	Se tomaron en consideración los siguientes fundamentos: i) El demandante alegó que el titular registral Lanificio. ya se encontraba extinguida al momento de la solicitud, por lo que no podía ser válidamente emplazada ni participar en el procedimiento. ii) Se	

	verificó que la solicitud se dirigió contra dicha empresa usando una dirección inexistente, sin acreditarse notificación válida. De las partidas registrales se advirtió que el inmueble aún figuraba a su nombre y que, antes del trámite notarial, ya estaban inscritas su declaración de insolvencia, extinción y liquidación. iii) Además, se comprobó la existencia de una medida cautelar derivada de un proceso judicial previo por otorgamiento de escritura pública, en el que ya se había emitido sentencia reconociendo derechos del demandante y otros trabajadores sobre el bien. iv) La notificación carecía de sello de recepción y los edictos publicados no fueron dirigidos a personas indeterminadas, como exige el artículo 435° del C.P.C. Aunque se presentó documentación como autoavalúos, certificados y planos, el procedimiento se desarrolló ignorando que el titular registral era una persona jurídica extinguida. v) Se determinó que los demandados conocían la situación registral del predio, incluyendo la medida cautelar, lo que evidenció que omitieron deliberadamente el emplazamiento a terceros con derechos en conflicto.
FALLO	Fundada la demanda. En consecuencia, se declaró nulo el acto jurídico referido y la cancelación del asiento.
CAUSALES	• <u>Nulidad virtual por contravención de normas imperativas y orden público</u>

		porque no se realizó la notificación por edictos al titular de bien que es una persona indeterminada.
SENTENCIA DE VISTA	Se tomaron en consideración los siguientes fundamentos: i) El apelante alegó que el demandante sostuvo que el bien objeto de prescripción no pertenecía a la empresa Lanificio, sino a él y a sus compañeros extrabajadores, quienes serían los legítimos propietarios tras la quiebra, liquidación, extinción e incobrabilidad de las deudas de dicha empresa. Esta situación fue inscrita en el asiento de la partida respectiva. No obstante, en la Partida donde figura Lanificio como titular, solo constaba la inscripción de insolvencia, manteniéndose como titular del predio. ii) Se constató que, existió registro de la insolvencia, quiebra, extinción e incobrabilidad de las deudas de Lanificio. y se presumió conocimiento general de dicha inscripción. iii) Se determinó que, aunque Lanificio en Liquidación figuraba como titular registral, el procedimiento se siguió contra una empresa extinguida, lo que la convirtió en persona indeterminada, sin que se haya acreditado emplazamiento ni notificación conforme al artículo 435° del C.P.C. Considerando que los demandados conocían la demanda judicial, correspondía ordenar el emplazamiento y notificación adecuados, y ante el incumplimiento de estas formalidades, se amparó la demanda.	

	FALLO	Se confirmó la sentencia de vista.
Consentida	Mediante Resolución N° 34 de fecha 2023, se declaró que la sentencia de vista ha quedado firme y con la calidad de cosa juzgada.	
CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Sí. La notificación se dirigió a una dirección inexistente y no se empleó el edicto pese a tratarse de una persona jurídica extinguida. No se valoraron antecedentes registrales relevantes ni se acreditó constatación notarial.	
EXPEDIENTE N° 568-2020-01		
PETITORIO	Mediante la demanda, se solicitó que se declare la nulidad absoluta del acto jurídico consistente en la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de la escritura pública otorgada ante la Notaría Pública, respecto al inmueble ubicado en La Antiquilla.	
SENTENCIA	Se tomó en consideración los siguientes fundamentos: i) Con fecha 2013, se presentó solicitud notarial para que se declare propietaria por prescripción del inmueble materia de litis, refiriendo que ejercía posesión pacífica, continua y pública del inmueble por más de diez años. Además, precisó que eran copropietarios Mariano, Pascuala, Irma, Nelly, Aldo, María Dora, Elizabeth y Néstor. ii) De la Partida Registral, contenida en el expediente notarial, se advirtió que aparecía inscrita como copropietaria Gina junto a los demás	

copropietarios mencionados. iii) Con fecha 2013, se remitió oficio a Registros Públicos para que se realice la anotación preventiva de la solicitud en la Partida, precisando que el bien se encontraba inscrito a nombre de la solicitante como copropietaria y sus anteriores copropietarios. iv) Para acreditar la posesión, se adjuntaron recibos de pago del impuesto predial, recibos de energía eléctrica y servicio de agua a nombre de Gina, así como constancia de posesión otorgada por la Municipalidad de Yanahuara que acreditaba posesión desde 2002. v) Se constató que se realizaron notificaciones a algunos copropietarios, pero no se evidenció que se hayan realizado notificaciones por edictos dirigidas expresamente a Mariano, Pascuala, Néstor ni a los colindantes. vi) Se observó que al momento de presentar la solicitud notarial, Gina era copropietaria del bien, lo que descartó la alegación del notario codemandado de que ella no tenía dicha calidad. Además, la compraventa realizada a favor de Néstor fue posterior a la solicitud notarial. vii) Por tanto, conforme al artículo 985° del C.C., Gina no podía adquirir el bien por usucapión, por lo que se amparó la nulidad por imposibilidad jurídica y por vulneración a las normas de orden público y buenas costumbres. viii) Así mismo, se amparó la nulidad por no haberse notificado válidamente a todos los copropietarios y colindantes, conforme al inciso 7) del artículo 219° del C.C.. ix) Finalmente, respecto a las causales de fin ilícito y simulación absoluta, no se

acreditó concierto de voluntades ni acuerdo simulatorio entre Gina y el notario para perjudicar a terceros, por lo que dichas causales fueron desestimadas.	
FALLO	Fundada y se declararon nulos los siguientes documentos: i) Escritura de compraventa de Gina a Néstor, por simulación absoluta, fin ilícito y violación al orden público. ii) Escritura de prescripción adquisitiva a favor de Gina, por objeto imposible, nulidad legal y violación al orden público. iii) Escritura de compraventa de Gina a Ítalo y Betzabé, por simulación absoluta, fin ilícito y violación al orden público. iv) Escritura de compraventa de Ítalo y Betzabé a la Asociación de Comerciantes de Yanahuara, por fin ilícito y violación al orden público. Así mismo, se ordenó cancelar los asientos registrales correspondientes y se declaró infundada la demanda respecto a la causal de simulación absoluta.
CAUSALES	• <u>Objeto jurídicamente Imposible y contrario al orden público y a las buenas costumbres</u> porque la

		solicitante de la prescripción era copropietaria del bien. • <u>Fin ilícito y Simulación Absoluta</u> desestimada porque no se acreditó que la solicitante y el notario hubiesen llegado a un acuerdo. • <u>Cuando la ley lo declare nulo</u> porque no se notificó válidamente a todos los copropietarios y colindantes.
SENTENCIA DE VISTA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) En cuanto a la apelación presentada por Gina, se indicó que esta no contenía los agravios necesarios para que la segunda instancia pueda pronunciarse conforme a derecho, limitándose a repetir los mismos argumentos de su contestación de demanda sin señalar errores específicos en la sentencia. Se concluyó que la apelación se presentó con ánimo dilatorio, contraviniendo principios procesales, por lo que fue declarada nula e improcedente. ii) Respecto a la apelación de la Asociación, se indicó que los argumentos sobre la posesión del inmueble carecían de sustento, pues las pruebas que sustentaban su apelación fueron inadmitidas por ser extemporáneas conforme a la normativa vigente. Además, en cuanto a los principios registrales, se determinó que aunque protegen la buena fe, la apelante no actuó	

	con la diligencia debida al tener conocimiento de la posesión ejercida por terceros.
FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.
Consentida	Mediante Resolución N° 70 de fecha 2023, se declaró que la sentencia de vista ha quedado consentida.
CASACIÓN	-
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Sí. No se notificó válidamente a todos los copropietarios y colindantes, incumpliendo normas legales. La solicitante ya era copropietaria, por lo que no podía adquirir el bien por prescripción.
EXPEDIENTE N° 1748-2016-05	
PETITORIO	Se solicitó nulidad del acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio notarial, contenido en escritura pública a favor de Guadalupe, respecto al inmueble ubicado en la Asociación Urbanizadora José Luis y su rectificación.
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) En cuanto a la causal de nulidad por fin ilícito, la demandante sostuvo que en la escritura pública la solicitante de la prescripción aparecía solo como “Guadalupe”, lo que indicaría que se trataba de una persona distinta a la que figura en el DNI, único válido para identificar y localizar a la titular, cuyo domicilio legítimo está en la Avenida Ferrocarril.

Esto demostraría que no poseía ni ejercía una posesión tranquila, continua y pacífica sobre el inmueble. Además, se alegó que el contrato de transferencia celebrado con Vicente tenía la intención de evadir impuestos, asignando un valor irrisorio al inmueble. Sin embargo, el expediente administrativo demostró que la solicitud de prescripción fue realizada por Guadalupe Dionisia y que el hecho de que en la escritura apareciera con un nombre abreviado no implicaba acto ilícito, tratándose de la misma persona. Tampoco existió prueba de anulación o invalidez del acto jurídico, ni evidencia de dolo para perjudicar a la demandante, por lo que no se configuró la causal de nulidad por fin ilícito. ii) Respecto a la causal de nulidad por contrariedad a la ley, el demandante alegó que la posesión del inmueble no había cumplido el plazo de diez años ya que el contrato privado entre Vicente y la demandada, fechado en 2010, no cumplía con requisitos legales y era apócrifo, por lo que no era válida la suma de posesiones. Además, criticó que el notario no notificó debidamente a la recurrente, incumpliendo la Ley 27333 en cuanto a notificaciones y colocación de carteles. También se cuestionó que el pago único del impuesto predial por varios años no acreditaba la posesión alegada. iii) No obstante, el expediente demostró que la solicitante precisó el domicilio real de la demandante y cumplió con las notificaciones y publicaciones requeridas. No existió prueba de cambio de domicilio ni falta de notificación, y se constató que las

	publicaciones y carteles fueron colocados conforme a ley. iv) Finalmente, se verificó que la demandante no tenía registrado suministro eléctrico ni de agua, ni figuraba como propietaria ante la municipalidad, confirmando que la posesión fue ejercida por Vicente desde 2003 y por la solicitante desde la adquisición, cumpliéndose con los requisitos legales para la prescripción. Por ello, no se configuró la causal de nulidad por contrariedad a la ley.	
	FALLO	Se declaró <u>INFUNDADA</u> .
	CAUSALES	• Fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.
SENTENCIA DE VISTA Nota: El expediente se encuentra en trámite, se nombró curador procesal.	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-
CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	No. Se notificó correctamente al propietario registral, se revisaron adecuadamente los documentos que acreditan la posesión.	
EXPEDIENTE N°		

2418-2017-05	
PETITORIO	Se solicitó la nulidad del acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio notarial, contenido en escritura pública otorgada a favor de Johana, y se refiere al inmueble urbano ubicado en el Asentamiento Poblacional Urbanización Popular.
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos respecto a los expedientes acumulados: i) Según los expedientes principal y acumulado, las demandantes coincidieron en que la demandada, Johana, actuó dolosamente para adquirir el inmueble mediante prescripción. Indicó falsamente no conocer el domicilio de Jesús, conviviente de la demandante y titular registral, pese a saber que era su vecino y propietario colindante. Incluso lo declaró bajo juramento, siendo esa afirmación falsa. ii) En el acta notarial de notificación de diciembre de 2015, supuestamente firmada por Jorge y Rosenda, ambos negaron haberla suscrito: Jorge declaró no haber firmado y Rosenda estaba fuera de la ciudad en la fecha. Se evidenció una posible falsificación de firmas, presuntamente por parte de Johana, con el fin de sustentar el procedimiento de prescripción. iii) Se alegó que Viany, suegra de la demandada, poseía el inmueble desde 2004 mediante una constancia judicial. Sin embargo, un contrato de alquiler firmado en 2010 entre ella y Domitila, quien aparece como propietaria, acreditó que Viany era solo inquilina y no tenía legitimidad para obtener constancia de posesión ni para transferir

derechos a Johana. iv) En 2014, Viany suscribió un acta de compromisos en la que reconoció su condición de inquilina, admitió no haber cumplido con el pago por compra y aceptó desocupar el predio. Esto contradice la posterior supuesta compraventa del inmueble a favor de Johana, evidenciando una actuación en complicidad para despojar a la demandante del predio. v) La demandada afirmó haber gestionado los servicios de luz y agua del predio; sin embargo, se acreditó que estos estaban a nombre de Jesús, propietario anterior, desde 1996. Esto desmiente su supuesta posesión legítima. vi) En una conciliación extrajudicial de septiembre de 2015, Johana y su pareja invitaron a Jesús y Domitila a firmar una escritura de compraventa, reconociéndolos como propietarios. Esto revela que la demandada era consciente de que no tenía derecho sobre el inmueble. vii) El acta de nacimiento de un hijo de Viany, de fecha 2017, señala como su domicilio otro distinto al inmueble en litigio. Asimismo, una carta notarial enviada en enero de 2016 fue recibida por Johana en un domicilio diferente, lo que desvirtúa la posesión continua, pacífica y pública que alegaba. viii) Se presentaron actas de constatación judicial de 2004 y 2011 para justificar la posesión, pero el Juzgado de Paz correspondiente certificó que dichos documentos no existían en sus registros. Esto evidenció la falsedad de estos y su uso doloso por parte de Johana y Viany. ix) No se acreditó una posesión de más de diez años

conforme a ley por parte de Viany ni de Johana. Los documentos presentados eran recientes y no cumplían con los requisitos legales de prescripción: posesión pública, continua y como propietaria. x) Respecto a la supuesta omisión de notificación a Jesús, se verificó que en sus documentos oficiales consignó otros domicilios distintos al inmueble colindante. Por tanto, se concluyó que Johana cumplió formalmente con indicar que no conocía su dirección, según lo establecido en la ley. xi) Aunque Jorge negó inicialmente haber firmado el acta notarial, luego reconoció ante la Fiscalía que sí lo hizo. Al no existir prueba concluyente de falsificación, las firmas tanto de él como de Rosenda fueron consideradas válidas. xii) El contrato de alquiler de 2010 entre Domitila y Viany y el acta de compromisos de 2014, donde esta última acepta su condición de inquilina, desvirtúan totalmente su supuesta calidad de propietaria. No podía transmitir un derecho que no poseía. xiii) La existencia de servicios básicos contratados por un tercero, el reconocimiento de los verdaderos propietarios en la conciliación y la dirección distinta en documentos oficiales confirmaron que no existía posesión calificada por parte de la demandada. xiv) Aunque en 2016 el juzgado no declaró la nulidad de las actas presentadas, sí se identificaron irregularidades en su registro, sin constancia formal de existencia. Esto debilitó aún más la validez de la supuesta posesión invocada. xv) En conclusión, no se acreditaron las causales de

nulidad alegadas en el expediente principal (fin ilícito, objeto imposible). Sin embargo, respecto al expediente acumulado, se comprobó la transgresión al artículo 950 del Código Civil, norma de orden público, al no haberse cumplido los requisitos legales de posesión calificada. Se declaró fundada la demanda por esa causa.	
FALLO	<u>Infundada</u> la demanda, por la causal de fin ilícito. Respecto al expediente acumulado, se declaró <u>fundada en parte</u> la demanda y se declaró nulo el acto jurídico de prescripción a favor de Johana, por contravenir normas de orden público. Se desestimaron las causales de nulidad por objeto imposible y fin ilícito. Se declaró nulo el acto jurídico de donación celebrado entre Johana y Marycruz, por la causal de simulación absoluta. Se desestimaron las causales de fin ilícito y contrariedad con leyes de orden público. Por último, se ordenó la cancelación de los asientos registrales.
CAUSALES	• <u>Objeto física o jurídicamente imposible y fin ilícito</u> (desestimadas). • <u>Ser contrario a las leyes que interesan al Orden público o a las buenas</u>

		<u>costumbres</u> porque la accionante de la prescripción no acreditó cumplir con la posesión pacífica, pública y continua y en calidad de propietaria por los 10 años que requiere la ley.
SENTENCIA DE VISTA	La Sentencia de Vista estableció los siguientes fundamentos: i) Se observó que Viany firmó un contrato de alquiler como inquilina, lo que restó valor a los documentos presentados en su favor para acreditar posesión propietaria. Al haber reconocido públicamente su condición de arrendataria no cumplió con el requisito legal de posesión como propietaria, previsto en el artículo 950° del C.C. ni en el procedimiento notarial de prescripción. La parte apelante no refutó este argumento, limitándose a cuestionar la validez formal del contrato de alquiler. ii) Johana argumentó que recibió la posesión de Viany, sumando plazos posesorios para justificar la usucapión. Sin embargo, la declaración expresa de Viany como inquilina revela que no hubo posesión calificada, y el acto jurídico fue declarado nulo por contravenir normas de orden público. iv) La apelante señaló que un acta de conciliación demostraba que la relación había sido una compraventa, no arrendamiento. No obstante, lo relevante era la condición de Viany como propietaria previa al acto, lo cual fue descartado. Además, ese acta no identificó a Johana como propietaria, sino que reconocía a Domitila como tal. v) No se puso	

	en discusión si hubo transferencia de posesión o de propiedad, sino si Viany había ejercido posesión con ánimo de propiedad antes del acto. Tampoco se aceptaron las impugnaciones respecto a la valoración de la partida de nacimiento y carta notarial que señalaban domicilios distintos al inmueble. vi) No se atendió la apelación relativa a la escritura de donación (escritura N° NNN), porque la apelante no presentó argumentos sobre ese punto, aplicando el principio de congruencia procesal. vii) En el recurso de la apelante Liliana, se cuestionó la ausencia de nulidad por objeto imposible, fin ilícito y donación con fin ilícito, considerando que Johana no cumplió los requisitos legales de prescripción y que su declaración de domicilio fue falsa. También se reiteró la condición de inquilina de Viany. Estos argumentos apuntaban a demostrar la nulidad del acto jurídico por contravención al orden público, causal reconocida por el juez de primera instancia, por lo que fueron desestimados.		
	<table> <tr> <td data-bbox="480 1297 751 1434">FALLO</td><td data-bbox="751 1297 1359 1434">Se confirmó la sentencia de primera instancia.</td></tr> </table>	FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.
FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.		
CASACIÓN	Mediante resolución N° 39 de fecha 2025, se declaró improcedente el recurso de casación por existir un doble conforme.		
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si. No se notificó correctamente al propietario registral, ya que la solicitante indicó falsamente desconocer su domicilio, a pesar de contar con información suficiente para ubicarlo. Además, no se		

	cumplió con los requisitos sustanciales de la prescripción adquisitiva, como la posesión continua, pacífica y como propietaria.
EXPEDIENTE N° 2964-2015-01	
PETITORIO	Simeón interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico sobre el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, en contra de Basilio, Lucrecia y Elizabeth. Solicitó la nulidad del procedimiento notarial respecto a la prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Alto Selva Alegre, alegando causales de objeto física o jurídicamente imposible, fin ilícito y ser contrario a las leyes que protegen el orden público y las buenas costumbres.
SENTENCIA	Se establecieron los siguientes fundamentos: i) En 2014, Basilio y Lucrecia solicitaron la prescripción del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Alto Selva Alegre, señalando que poseían el bien desde 2001. ii) Como parte del procedimiento, se remitieron cartas de notificación a los vecinos colindantes y a los propietarios del inmueble; se recibieron declaraciones testimoniales; y se realizaron publicaciones entre septiembre de 2014 anunciando el inicio del trámite. Posteriormente, mediante escritura pública de 2015, se declaró que Basilio y Lucrecia habían adquirido el dominio del inmueble por prescripción, con un área de 376.05 m². En febrero de 2015, Simeón presentó oposición al procedimiento, cuando ya se

había inscrito la adquisición de dominio a favor de Basilio y Lucrecia. iii) De la partida registral se advirtió que Blas y Clemencia habían adquirido el inmueble en 1972; que en septiembre de 2014 se inscribió la anotación preventiva del inicio del trámite; y que en febrero de 2015 se registró la adquisición de dominio por prescripción a favor de los solicitantes. Así mismo, se constató que Elizabeth adquirió el bien mediante compraventa en enero de 2016. iv) En cuanto a la causal de objeto jurídicamente imposible, no se acreditó que Basilio y Lucrecia carecieran de posesión continua por más de diez años. Tampoco se demostró que el titular registral, al fallecer, ejerciera posesión efectiva del inmueble, por lo que esta causal fue declarada infundada. v) En relación con el fin ilícito, Simeón alegó la existencia de un acuerdo fraudulento entre Basilio, Lucrecia y la notaría, pero no aportó prueba alguna que evidenciara dicha intención ni perjuicio. Además, al momento del trámite, él no había sido declarado heredero. vi) En cuanto a la causal de nulidad por contrariedad a las normas de orden público y buenas costumbres, se acreditó que Blas y Clemencia habían fallecido antes del inicio del trámite, por lo que la notificación debió realizarse a sus sucesores. Sin embargo, fue dirigida y recibida por el propio Basilio, omitiendo la notificación a los herederos, pese a que la sucesión intestada de Simeón ya se encontraba en trámite y concluyó en febrero de 2015.

	FALLO	Se declaró <u>fundada</u> y se declaró nulo el acto jurídico registrado en la Escritura Pública que trataba sobre la prescripción del inmueble materia de litis, a favor de Basilio y Lucrecia. Ello al haberse vulnerado normas que protegen el orden público y las buenas costumbres. Por otro lado, se rechazó la demanda respecto a las causales de objeto jurídicamente imposible y fin ilícito. Se ordenó la cancelación del asiento en la respectiva partida.
	CAUSALES	• <u>Objeto física o jurídicamente imposible (desestimada)</u> porque no se acreditó que los demandados no tuvieran la posesión por 10 años • <u>Fin ilícito (desestimado).</u> • <u>Ser contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres</u> porque no se notificó a los sucesores de los titulares registrales.
SENTENCIA DE VISTA	La Sentencia de Vista señaló los siguientes fundamentos: i) En el expediente notarial aportado por la notaría, se verificó que Basilio y Lucrecia solicitaron la prescripción respecto del inmueble, dirigida	

contra Blas y Clemencia, en agosto de 2014. ii) El acta de defunción de Blas, emitida por el registro de identificación y estado civil, acreditó su fallecimiento en 2013. iii) En el asiento de la partida registral, se inscribió la anotación preventiva del trámite notarial iniciado por Basilio y Lucrecia en septiembre de 2014. Posteriormente, en el asiento N.º NNN de la misma partida, se registró la escritura pública N.º N, mediante la cual se declaró que ambos adquirieron el predio por prescripción. iv) Se concluyó que no se probó que, al momento del fallecimiento de Blas, Simeón ejerciera posesión sobre el inmueble, ni se acreditaron actos posesorios que permitieran sostener el cumplimiento del plazo legal para prescripción. v) Si bien el apelante alegó que, al iniciarse el trámite notarial, Simeón aún no había sido declarado heredero (pues ello ocurrió en febrero de 2015), dicho argumento fue desestimado, ya que la anotación preventiva de la sucesión constaba inscrita desde abril de 2014, lo que evidenciaba la existencia de un trámite sucesorio en curso. vi) La jueza de primera instancia también analizó la causal de fin ilícito, aunque finalmente concluyó que no era aplicable. Esta evaluación, sin embargo, no afectó lo resuelto respecto a la causal de nulidad por objeto jurídicamente imposible. vii) Sobre la causal de actos contrarios al orden público o a las buenas costumbres), el juzgado valoró correctamente que los propietarios registrales, Blas y Clemencia, habían fallecido antes del

	inicio del trámite notarial, por lo que correspondía emplazar a sus herederos y no a los titulares fallecidos. x) La notaría publicó edictos notificando el procedimiento dirigido a Blas y Clemencia, sin considerar que ya habían fallecido, ni emplazar a sus sucesores legales. Esto evidenció un incumplimiento de las exigencias legales, vulnerando una norma de orden público, lo cual justificó la nulidad del acto jurídico. xi) Aunque Simeón no mencionó expresamente el incumplimiento del emplazamiento en su demanda, el juzgado evaluó si el procedimiento se desarrolló conforme a ley, concluyendo que no fue así, y que por tanto correspondía declarar la nulidad del acto.		
	<table> <tr> <td>FALLO</td><td>Se confirmó la sentencia de primera instancia.</td></tr> </table>	FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.
FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.		
Cosa Juzgada	Mediante la Resolución N.º 61, emitida en 2023, se declaró que la Sentencia de Vista había quedado ejecutoriada.		
CASACIÓN	-		
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si. El derecho del propietario registral Simeón fue vulnerado principalmente porque no se le notificó válidamente a él ni a sus herederos, incumpliendo normas de orden público sobre notificaciones en procedimientos de prescripción adquisitiva. Aunque la revisión documental de posesión se realizó, no fue suficiente para legitimar la inscripción a favor de los solicitantes. Además, no se menciona una inspección notarial agrega incertidumbre sobre la veracidad del ejercicio de la posesión.		

EXPEDIENTE N° 3381-2018-10	
PETITORIO	Se pidió que se declarara la nulidad del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial y de la Escritura Pública N.º NNN, otorgada por notario, invocando como causales el fin ilícito y la contravención a normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres.
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	La Sentencia de primera instancia expresó los siguientes fundamentos: i) En la demanda se alegó que Agustín e Isabel, al iniciar el procedimiento de prescripción respecto del bien en litigio, buscaron eludir el cumplimiento de una sentencia firme dictada en el proceso judicial N.º NNNN en el cual se les había ordenado entregar la posesión del inmueble. Para ello, habrían realizado declaraciones falsas durante el trámite notarial, configurando así una finalidad ilícita, según el demandante Guido. ii) Se acreditó que Guido interpuso una demanda de reivindicación en 2011 contra Agustín e Isabel, respecto del bien ubicado en Provivienda Las Flores. En 2015, el juzgado ordenó a los demandados desocupar el inmueble, sentencia que fue confirmada en 2016, adquiriendo firmeza antes del inicio del procedimiento notarial, cuya solicitud fue presentada en 2017. iii) En dicha solicitud notarial no se mencionó la existencia del proceso judicial ni la sentencia firme, y además se declaró falsamente que se desconocía el domicilio del

	demandante, a pesar de que esa información constaba en el expediente judicial. Esto evidenció la intención de impedir que Guido ejerciera su derecho de defensa, vulnerando su derecho al debido proceso. iv) Los demandados, en su defensa, repitieron argumentos que ya habían sido descartados en el juicio anterior. Aunque presentaron documentos que acreditaban ocupación del inmueble, no existía título legítimo ni una posesión pacífica. Se destacó que cualquier acción del propietario para recuperar el bien interrumpe el plazo de prescripción, como ocurrió con la demanda de reivindicación presentada en 2011. v) Por tanto, se concluyó que la posesión no fue pacífica ni ininterrumpida durante los diez años requeridos por ley, al haber sido interrumpida con la referida demanda judicial. Además, se ocultó dolosamente la existencia del proceso judicial en el procedimiento notarial, impidiendo al demandante ejercer su oposición. vi) Incluso si la demanda de reivindicación hubiera sido desestimada, igualmente se habría interrumpido el plazo prescriptorio, ya que lo relevante es la manifestación de voluntad del titular para recuperar el bien. Este hecho fue suficiente para acreditar la finalidad ilícita del acto jurídico. vii) Respecto a la causal de contravención al orden público y a las buenas costumbres, el juzgado concluyó que los demandados actuaron con el propósito evidente de evitar cumplir lo ordenado en
--	--

	el proceso de reivindicación, lo que justificó la nulidad del acto jurídico por dicha causal.	
	FALLO	<u>FUNDADA</u> y se declaró nulos y sin efecto los actos jurídicos vinculados a la prescripción reconocida a favor de Agustín e Isabel, por haber incurrido en un fin ilícito y por ser contraria a las normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres.
	CAUSALES	• <u>Fin ilícito</u> porque se interrumpió la pacificidad antes del plazo prescriptorio. • <u>Ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres</u> porque los demandados no cumplieron con lo sentenciado en el proceso judicial N° NNNN reivindicación, que fallo a favor del demandante, posesión no pacífica.
SENTENCIA DE VISTA	Se expresaron los siguientes fundamentos: i) Se verificó que el proceso versó sobre la nulidad del procedimiento notarial de prescripción, mediante el cual los apelantes adquirieron un inmueble registrado a nombre de Guido. No se trató de un supuesto de extinción del derecho de propiedad conforme al artículo 968°, inciso	

4, del C.C., ni se acreditó que Guido hubiera perdido su derecho por esa vía. ii) Así mismo, se determinó que el conflicto no giró en torno a una reversión o rescisión administrativa del derecho de propiedad a favor de la Municipalidad Arequipa como consecuencia del incumplimiento contractual del adjudicatario. Por tanto, tales aspectos resultaron ajenos a lo debatido, probado y resuelto en el presente proceso. iii) En cuanto a la validez del procedimiento de prescripción, se estableció que el plazo de 10 años exigido por el artículo 950° del C.C. fue interrumpido por la demanda de reivindicación interpuesta por Guido en 2011. La apelante Isabel se apersonó al proceso judicial el 30 de junio de ese mismo año, según consta en el sistema judicial. iv) No obstante ello, en sede notarial, los apelantes declararon falsamente en 2017 que mantenían una posesión continua y pacífica desde 2003. Además, afirmaron bajo juramento no conocer el domicilio de Guido, pese a haber sido notificados judicialmente años antes, lo que permitió tramitar indebidamente la notificación por edictos en lugar de realizar una notificación directa. v) En consecuencia, se concluyó que tanto el procedimiento notarial de prescripción como la escritura pública N.º NNNN estuvieron viciados por una finalidad ilícita y contrariaron normas de orden público.	
FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.

Cosa Juzgada	Mediante Resolución N° 49 de fecha 2024, se resolvió declarar cosa juzgada.
CASACIÓN	-
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si, el derecho del propietario registral Guido fue vulnerado porque no fue notificado correctamente en el procedimiento notarial, situación que fue causada por declaraciones falsas de los demandados para ocultar su domicilio. Esto impidió el ejercicio efectivo del derecho de defensa. La revisión documental fue adecuada y confirmó que la posesión no fue pacífica ni continua debido a la demanda judicial interpuesta, y no se acreditó legítimamente la prescripción. No hubo pronunciamiento respecto a una inspección notarial.
EXPEDIENTE N° 3425-2019-05	
PETITORIO	Se solicitó la nulidad del acto jurídico relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio notarial, contenido en escritura a favor de Hugo. Dicha escritura hacía referencia al inmueble ubicado en calle Paz Soldán, debidamente inscrito.
SENTENCIA	La sentencia expuso los siguientes fundamentos: i) Que mediante escritura pública del año 2012, María Claudina, Wilber, Nadia, Alicia, Erick y Johnny realizaron una compraventa de derechos a favor de Hugo y Elisa respecto del inmueble ubicado en la calle Paz Soldán. ii) Que, posteriormente, en el año 2019, Hugo obtuvo una

escritura pública de prescripción sobre dicho inmueble, en la que se le reconoció como propietario exclusivo. iii) Que, según el contenido registral del bien, Hugo no había adquirido la totalidad del inmueble, sino únicamente una parte indivisa, es decir, derechos en copropiedad, junto con Nadia, Wilber y Enriqueta, quienes también figuraban como copropietarios. iv) Que la parte demandante solicitó la nulidad del acto jurídico de prescripción argumentando que Hugo estaba legalmente impedido de adquirir por prescripción la totalidad del bien, debido a su condición de copropietario, conforme al artículo 985° del C.C.. v) Que Hugo declaró en su solicitud notarial que poseía el inmueble desde octubre de 2012, por entrega directa de los vendedores antes mencionados, basándose en un documento privado de compraventa en el cual se le habría transferido la totalidad del bien. vi) Que, sin embargo, existía una escritura pública de la misma fecha que solo acreditaba la transferencia de derechos y no de la totalidad del inmueble, por lo que se concluyó que Hugo era copropietario y no único propietario al momento de iniciar el trámite notarial. vii) Que, en consecuencia, Hugo no podía válidamente adquirir por prescripción el bien común, ya que el artículo 985° del C.C. prohíbe expresamente este tipo de adquisiciones entre copropietarios. viii) Que no se acreditó la existencia de una actuación dolosa entre Hugo y el notario, pues este último actuó con base en el documento privado presentado y pudo

	haber sido inducido a error por no haber sido informado de la escritura pública existente. ix) Que, no obstante, se evidenció la infracción de una norma de orden público, al haberse reconocido indebidamente a Hugo como único propietario por prescripción, a pesar de estar legalmente impedido por su condición de copropietario.	
	FALLO	<u>Fundada en parte</u> y nulo el acto de prescripción contenido en otorgada a favor de Hugo, respecto al inmueble materia de litis, por causal de contravenir normas de orden público. En cambio, se declaró infundada la demanda en cuanto a la causal de nulidad por fin ilícito. Así mismo, se declaró nula la escritura pública señalada y se ordenó la cancelación de los asientos registrales correspondientes.
	CAUSALES	• <u>Fin ilícito</u> (desestimado) porque no se acreditó que haya contubernio entre el demandado y el notario, a fin de perjudicar al demandante. • <u>Por ser contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres</u> porque el

		prescribiente era copropietario del bien.
SENTENCIA DE VISTA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) El documento privado de compraventa fue firmado en 2012 y legalizado el 31 del mismo mes, mediante el cual María y sus hijos vendieron a Hugo, con la intervención de Elisa, indicando que eran copropietarios por sucesión tras el fallecimiento de Rufo. ii) La escritura pública, de fecha 2012, confirmó que María y sus hijos transfirieron sus derechos sobre los lotes 23 y 24 a favor de Hugo y Elisa. Se otorgó preferencia a esta escritura sobre el documento privado, por tener mayor fuerza legal y haber sido otorgada con anterioridad. iii) La partida registral del lote 23 reflejaba un régimen de copropiedad, con la siguiente distribución: Wilber y Nadia con el 60%, María y sus hijos con el 20%, y Enriqueta con el 20%. En consecuencia, Hugo y Elisa solo adquirieron el 20% correspondiente a María y sus hijos, pasando a ser copropietarios. iv) El artículo 985° del C.C. prohíbe expresamente que un copropietario adquiera por prescripción la totalidad del bien común. Aunque Hugo negó tener dicha condición, la escritura pública acreditaba lo contrario. La omisión de este hecho en el procedimiento notarial vulneró normas de orden público. v) Se precisó que dicha prohibición tiene por finalidad evitar que un copropietario se apropie de la totalidad del bien sin el consentimiento de los demás, protegiendo así la	

	seguridad jurídica de la copropiedad. vi) Hugo alegó no ser copropietario, afirmando haber adquirido la totalidad del bien mediante el documento privado. Sin embargo, tanto este documento como la escritura pública acreditaban que los vendedores solo eran copropietarios, por lo que sus actos posesorios no podían justificar válidamente una prescripción frente a los demás copropietarios.		
	<table> <tr> <td>FALLO</td><td>Se confirmó la sentencia de primera instancia.</td></tr> </table>	FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.
FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.		
Cosa Juzgada	Mediante Resolución N° 24 de fecha 2023, se resolvió declarar ejecutoriada la sentencia de vista.		
CASACIÓN	-		
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si. Respecto a la notificación no existieron irregularidades al respecto, sin embargo, la vulneración es entorno a que pese que Hugo no podía adquirir por prescripción la totalidad del inmueble siendo copropietario, conforme a la ley, se dio dicha prescripción. Sin embargo, no existe detalle en el expediente sobre la realización de una inspección notarial para verificar la posesión material durante el trámite, lo que podría haber aportado mayor certeza sobre el estado fáctico, aunque no fue determinante para el fallo.		
EXPEDIENTE N° 3566-2012-04			
PETITORIO	Se solicitó la nulidad del acto jurídico contenido en el Acta Notarial de prescripción adquisitiva de dominio emitida por notario público, mediante la cual se reconoció como propietarios a Rafael, Pedro,		

	Jaime y Edilberto, respecto al predio urbano ubicado en la calle 9 de diciembre. La demanda se fundamenta en que el acto tiene un fin ilícito, no cumple con la forma legal requerida y es contrario a normas de orden público.
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	La sentencia expresó los siguientes fundamentos: i) Respecto al fin ilícito, se indicó que esta causal se configura cuando la finalidad del acto jurídico implica la transgresión del orden jurídico y causa perjuicio a terceros. En el presente caso, la parte demandante sostuvo que los codemandados, al invocar la calidad de herederos posesionarios para ser declarados únicos propietarios, actuaron en colusión con el notario, quien, conforme a sus deberes, debió requerir previamente la declaratoria de herederos de Aurelio y Dorila antes de iniciar el procedimiento notarial. ii) En cuanto a la falta de forma prescrita bajo sanción de nulidad, se alegó que el acta de prescripción no consignaba el año en la fecha, contraviniendo lo dispuesto en la Ley del Notariado. No obstante, del análisis integral del documento se concluyó que sí se encontraba consignada la fecha completa, motivo por el cual no se configuró esta causal de nulidad. iii) En relación con la vulneración de normas de orden público, , la parte demandante argumentó que la prescripción invocada infringía el artículo 985° del citado cuerpo legal, dado que los codemandados, hijos y sucesores de Aurelio y Dorila, no podían adquirir por prescripción los bienes comunes. En consecuencia, se declaró

	fundada la demanda, al no ser jurídicamente viable que los codemandados adquieran derechos de propiedad por esta vía, dado que la acción de partición es imprescriptible y los bienes en copropiedad no pueden prescribirse entre copropietarios.	
	FALLO	Fundada , por las causales de fin ilícito y nulidad virtual. Se declaró infundada la demanda en lo que respecta a la causal relacionada con la falta de forma prescrita bajo sanción de nulidad.
	CAUSALES	• <u>Fin ilícito</u> porque los prescribientes no eran los únicos sucesores de los posesionarios primigenios. • <u>No guarda la forma prescrita por ley</u>(desestimada) porque la escritura pública de prescripción si tiene fecha de expedición. • <u>Por ser contrario a las normas que interesan al orden público</u> porque los prescribientes no eran los únicos sucesores de los posesionarios primigenios.
SENTENCIA DE VISTA	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-

Se concedió apelación y se declaró sucesores, aun no hay sentencia de vista		
CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Sí. No se acreditó debidamente la calidad de herederos de los solicitantes de la prescripción adquisitiva, ya que no contaban con declaratoria de herederos al momento del trámite notarial. Asimismo, no se garantizó la correcta notificación a todos los posibles copropietarios, especialmente considerando que el bien formaba parte de una masa hereditaria indivisa. Además, el notario no verificó de forma diligente los documentos que acreditaban la posesión exclusiva, lo que derivó en la afectación de derechos de otros coherederos y en la configuración de un acto contrario al orden público y al principio de legalidad registral.	
EXPEDIENTE N°		
3879-2021-06		
PETITORIO	Se solicitó que se declarara nulo el acto declarativo de prescripción adquisitiva de dominio contenido en escritura pública, otorgada ante la notaría, mediante la cual se declaró a Oscar como propietario del inmueble ubicado en la Habilitación Urbana Cóndor Tips, basándose en las causales de falta de manifestación de voluntad,	

	objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y nulidad virtual por ser contraria al orden público y a las buenas costumbres.
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Se identificó que la escritura pública fue otorgada por Óscar, quien declaró poseer y ser propietario del Lote de la Habitación Urbana Cóndor Tips. Fundamentó su titularidad en una supuesta cesión de propiedad realizada por el alcalde Alejandro en diciembre de 1980. Tras el cumplimiento de los trámites legales y en ausencia de oposición, se declaró que Óscar había adquirido el bien por prescripción, acreditando presuntamente una posesión continua y pacífica por más de 20 años. ii) Se revisó la ficha registral donde constaba inscrito el terreno. En dicha partida figuraba una cesión gratuita efectuada por la empresa Cóndor al Consejo Distrital de Sachaca en el año 1989, así como la inscripción del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio a nombre de Óscar Zea, con base en la mencionada escritura pública de febrero de 2009. iii) La parte demandante alegó que la escritura pública N° NNN contenía declaraciones falsas, ya que la supuesta cesión municipal no se habría concretado ni fue firmada por la Municipalidad. Afirmó que Óscar intentó inscribir fraudulentamente la propiedad mediante documentos falsificados, y que dicha escritura no fue hallada en los archivos notariales, lo cual evidenciaba su inexistencia. Así mismo, se inició una investigación penal por el delito de falsedad en agravio

de terceros. Dado que Óscar falleció, el proceso penal no pudo proseguir contra él. Se concluyó, entonces, que el acto notarial nunca existió y que, por tanto, era nulo. Además, sus herederos manifestaron no tener conocimiento del bien ni derechos sobre el mismo. iv) En cuanto a la falta de manifestación de voluntad, se verificó que la escritura pública declaraba la prescripción, pero el legajo notarial y los registros oficiales demostraron que el terreno había sido cedido a la Municipalidad en 1989, y que dicha escritura no se encontraba en los archivos notariales, conforme a certificación del Archivo Regional. Adicionalmente, se presentó documentación vinculada a la investigación penal por falsedad que involucraba directamente a la escritura en cuestión, la cual fue declarada falsa, ocasionando perjuicio al legítimo propietario. v) En relación con el objeto jurídicamente imposible, se concluyó que un acto jurídico sustentado en un documento falsificado no puede existir ni en el plano jurídico ni en el físico, por lo que la nulidad también fue declarada fundada por esta causal. vi) Respecto al fin ilícito, se acreditó que el supuesto propietario, ya fallecido, obtuvo el documento fraudulento con la finalidad de inscribir la propiedad y, presuntamente, transferirla posteriormente. No obstante, no existió trámite válido ante la notaría correspondiente. Todo ello evidenció una clara intención ilícita orientada a apropiarse de un bien ajeno, el cual se encontraba en posesión legítima de la demandante. Por tanto,

	se declaró fundada la nulidad por esta causal. vii) Finalmente, en cuanto a la existencia de un acto contrario al orden público y las buenas costumbres, se probó la inexistencia de la escritura pública N° NNNN y la existencia de una investigación penal por falsificación documental. La propia conducta de los herederos de Óscar Zea, quienes desconocieron el bien y sus derechos sobre él, evidenció que el acto jurídico fue producto de un documento falsificado, con el propósito de vulnerar el derecho de propiedad de la demandante.
FALLO	Fundada la demanda, se declaró nulo y sin efecto el acto jurídico por las causales de falta de manifestación de voluntad, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y porque contraviene el orden público y las buenas costumbres y señaló la cancelación del asiento registral respectivo.
CAUSALES	• <u>Falta de manifestación, objeto jurídicamente imposible, fin ilícito y Nulidad virtual</u>, todas las causales amparadas porque el acto jurídico de prescripción, se encuentra contenido en un documento falsificado con el

		que posteriormente se logró su prescripción.
Consentida	Mediante Resolución N° 12 de fecha 2022, se resolvió declarar consentida la sentencia.	
SENTENCIA DE VISTA	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-
CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si, el derecho del propietario registral legítimo fue vulnerado, dado que la prescripción adquisitiva se basó en un documento falsificado que implicó un fraude y afectó la titularidad del inmueble. Aunque no se menciona la notificación directa, la falsedad del documento y la inexistencia del acto jurídico impidieron que el legítimo propietario ejerciera su derecho a ser notificado y defender su propiedad. Por otro lado, sí se realizó una revisión adecuada de documentos que permitió descubrir el fraude. No hay detalles sobre la realización de inspección notarial durante el trámite.	
EXPEDIENTE N°		
6342-2018-01		
PETITORIO	Se solicitó que se declarara nulo el acto jurídico correspondiente al acta de protocolización notarial, sobre prescripción adquisitiva de dominio, así como su acta aclaratoria mediante las cuales los demandados fueron declarados propietarios del inmueble ubicado	

	en la calle Los Naranjos, por el incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950° del C.C.
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Se evaluó si correspondía declarar la nulidad del acto jurídico contenido en el Acta Notarial y su aclaratoria, mediante las cuales se declaró la adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado en la calle Los Naranjos. ii) De dichas escrituras se concluyó que se había declarado propietarios a Dante, Eleana y Erika, herederos de Hermilio, conforme consta en el correspondiente asiento registral. Se acreditó que los mencionados herederos adquirieron la posesión en el año 2012 mediante un contrato de compraventa, y que Hermilio había poseído el inmueble desde el año 1981 de manera continua, pacífica y pública durante más de diez años. iii) Sin embargo, se determinó que la compraventa (Escritura Pública N° NNN) mediante la cual los demandados adquirieron la posesión era nula. A la fecha del acta notarial (2015), los demandados solo habían ejercido la posesión por poco más de tres años, sin posibilidad de acumular la posesión de Hermilio, ya que la transferencia fue declarada inválida por simulación y por tener un fin ilícito. iv) Se agregó que, conforme a los artículos 844°, 845° y 985° del C.C., los herederos son copropietarios de los bienes en proporción a su cuota hereditaria, y que el estado de indivisión se encuentra regido por las normas de la copropiedad, lo que impide

	que un copropietario o sus sucesores adquirieran la propiedad por prescripción respecto de bienes comunes. v) Dado que al momento de la declaración de prescripción Hermilio ya había fallecido, los demandados solo ostentaban derechos hereditarios, mas no la posesión en calidad de propietarios, por lo que no podían adquirir el inmueble por prescripción y debían sujetarse al régimen de copropiedad.
FALLO	Fundada y se declaró nula la Escritura Pública de prescripción, otorgada ante notario público. Así mismo, se declaró nula la aclaratoria correspondiente.
CAUSALES	• No acreditaron con cumplir el plazo prescriptorio que exige la ley y la escritura pública en el que el anterior posesionario le transfiere la posesión devino en nula, por lo que tampoco se pudo sumar su tiempo de posesión.
SENTENCIA DE VISTA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Los demandados realizaron la prescripción mediante la Escritura Pública y su rectificación respecto del bien materia de litis. En la cláusula segunda de dicha escritura, Dante, Elena y Erika declararon poseer el bien desde el año 2012, fecha en la que habrían adquirido la posesión y propiedad por entrega física realizada por Hermilio,

	conforme a la Escritura Pública de compraventa del 2012. ii) Hermilio había adquirido la propiedad y posesión del inmueble mediante Escritura Pública de compraventa, conforme al principio de tracto sucesivo. iii) Sin embargo, la compraventa contenida en la Escritura Pública del 2012 fue declarada nula por simulación absoluta y por haberse celebrado con un fin ilícito. En consecuencia, los demandados solo poseyeron el bien desde el año 2012 hasta 2015, es decir, por un periodo de poco más de tres años. Por tanto, no se cumplió con el plazo de diez años de posesión continua, pacífica y pública exigido para la prescripción. iv) Los demandados alegaron haber poseído el bien desde 1981, en atención al tracto sucesivo de Hermilio; sin embargo, el artículo 898 del C.C. establece que solo puede adicionarse el tiempo de posesión de quien transmite válidamente el bien. Dado que la compraventa fue declarada nula, no era posible acumular el tiempo de posesión de Hermilio.	
	FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.
Consentida y ejecutoriada	Mediante Resolución N° 51 de fecha 2023 se resolvió declarar consentida y ejecutoriada la sentencia de vista.	
CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del	Si, ya que la prescripción fue basada en una compraventa nula. Así mismo, no se proporciona información suficiente para concluir que	

propietario registral?	se notificó adecuadamente al propietario registral o a terceros interesados durante el trámite. En sede judicial se llevó a cabo una revisión adecuada de los documentos que acreditaban la posesión, lo que permitió detectar la invalidez del acto. No existen detalles sobre la realización de inspección notarial en el expediente.
EXPEDIENTE N° 2706-2015-07	
PETITORIO	Se solicitó la nulidad del acto jurídico y de la Escritura Pública que lo contiene, referente a la prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre un predio urbano ubicado en la Urbanización Agricultura, a favor de Aida. La nulidad se pidió por causales de fin ilícito y porque se consideró contraria a las leyes que protegen el orden público y las buenas costumbres.
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Sobre la nulidad por fin ilícito: Se estableció que el propósito de las partes al celebrar un acto jurídico no puede tener por objeto un efecto prohibido por la ley. Si bien la pretensión de adquirir un bien por prescripción no constituye en sí misma un fin ilícito, en el caso concreto sí se configuró dicho fin al intentar obtener la usucapión vulnerando derechos de terceros y alegando hechos falsos. Se acreditó que tanto la demandante como la demandada habían adquirido el inmueble ubicado en la Urbanización Agricultura, mediante contrato de compraventa formalizado. Sin embargo, la Escritura Pública de prescripción

presentó a la demandada como propietaria exclusiva, desconociendo la realidad de la copropiedad, ya que ambas partes tenían una participación del 50 % sobre el bien. Se demostró que la demandada era consciente de no ser única propietaria y, aun así, intentó obtener un efecto jurídico prohibido, lo cual configuró un fin ilícito. Además, se valoró como indicio relevante que la demandada hubiese iniciado el pago de tributos municipales inmediatamente antes de iniciar el procedimiento notarial, reforzando así la conclusión de la ilicitud del acto. ii) Sobre la nulidad por contravenir el orden público y las buenas costumbres: Se precisó que un acto jurídico es nulo si infringe normas imperativas destinadas a proteger el orden público y las buenas costumbres, lo cual ocurre cuando dicho acto vulnera derechos fundamentales o desconoce normas de carácter obligatorio. En este contexto, se analizó si tramitar una prescripción sobre un bien en copropiedad, sin notificar al otro copropietario, constituía una causal de nulidad virtual. Conforme al artículo 950° del C.C., para adquirir la propiedad por prescripción se requiere una posesión continua, pacífica y pública durante diez años, y no se admite la prescripción entre copropietarios. Así mismo, la normativa exige notificar al otro copropietario al inicio del trámite de prescripción, lo cual no se cumplió en el presente caso. En consecuencia, la omisión de la notificación, sumada a la prohibición legal de prescribir entre copropietarios, configuró una

	nulidad por contravención del orden público. Por tanto, se declaró que la usucapión notarial era inválida y se amparó la demanda. iii) Sobre la nulidad de la Escritura Pública y la cancelación registral: Se declaró la nulidad de la Escritura Pública de prescripción otorgada en 2014, al haberse verificado que el procedimiento notarial no cumplió con los requisitos legales, particularmente en lo referido a la notificación al copropietario. En consecuencia, se acogió también la pretensión accesorio.
FALLO	Fundada y se declaró nulo: El acto jurídico de prescripción del inmueble materia de litis a favor de Aída, por haberse acreditado fin ilícito y por ser contrario a las normas que protegen el orden público y las buenas costumbres y la Escritura Pública que contiene dicho acto. Se dispuso la cancelación del asiento registral respectivo.
CAUSALES	• <u>Fin ilícito y por ser contrario a las leyes que interesan el orden público y las buenas costumbres.</u> • La omisión advertida, así como la prohibición normativa de prescripción entre copropietarios, evidencia

		haberse incurrido en la causal de nulidad virtual.
SENTENCIA DE VISTA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Se advirtió que el juez de primera instancia basó su decisión en la casación N° 0691-2008 y se compartió dicho criterio, puesto que se garantizó el derecho de defensa al integrar al notario como litisconsorte necesario pasivo, quien fue emplazado, aunque declaró rebeldía. ii) Se aclaró que no existía impedimento ni pronunciamiento de la Corte Suprema que limitara conocer el caso vía proceso civil, pues de hacerlo se afectaría el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, derecho que asiste a toda persona natural o jurídica para recurrir al Poder Judicial; por ello, se desestimó el agravio. iii) La impugnante afirmó que los propietarios del inmueble eran la Cooperativa y que se hicieron las publicaciones de ley en El Peruano y en el diario local sin oposición. iv) Se constató que, según los medios probatorios, la demandante y demandada eran copropietarias del inmueble, como se evidencia en la escritura pública de 1990; por ello, era un hecho conocido por la demandada, quien debió solicitar la citación de la demandante en el procedimiento. v) La impugnante alegó que no se valoró que la demandada ejerció posesión y propiedad exclusiva, sustentándose en recibos de pago de impuestos municipales y en la inscripción registral donde aparece la cooperativa como primer propietario, que adjudicó el bien a la demandada en 1988. vi) Se	

	concluyó que lo alegado no desvirtuó la existencia de la escritura pública que otorgaba la propiedad a ambas, y que la demandada sabía que la demandante era copropietaria, pero omitió solicitar su citación, incurriendo en vicio. vii) Se comprobó que la demandada omitió dolosamente notificar el inicio del procedimiento a la copropietaria, contraviniendo el artículo 985° del C.C., que prohíbe la prescripción entre copropietarios; por tanto, la demandada sabía que no era propietaria exclusiva y buscó obtener un efecto jurídico no permitido.		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="480 848 753 995">FALLO</td><td data-bbox="753 848 1359 995">Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.</td></tr> </table>	FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.
FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.		
CASACIÓN	Mediante Resolución N° 51 de fecha 2023 se admitió el recurso de casación, estando en trámite a la fecha.		
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si, el derecho del propietario registral (copropietaria) sí fue vulnerado, principalmente por la falta de notificación al iniciar el procedimiento de prescripción adquisitiva, lo que impidió ejercer su derecho de defensa y contradicción. Se realizó una revisión adecuada y suficiente de los documentos de posesión y titularidad que permitieron constatar la copropiedad y el fin ilícito de la demandada. Sin embargo, no hay indicios o detalles que muestren que se haya llevado a cabo una inspección notarial física durante el trámite.		

Año 2023

2023	
EXPEDIENTE N°	
17-2016-08	
PETITORIO	La parte demandante solicitó la nulidad del acto jurídico vinculado al procedimiento de prescripción adquisitiva del Lote ubicado en la Urbanización Santa Mónica por falta de manifestación de voluntad, fin ilícito y nulidad virtual.
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	La sentencia se sustentó en los siguientes fundamentos: i) Respecto a la primera pretensión principal, referida a la nulidad del acto jurídico por falta de manifestación de la voluntad, la parte demandante alegó que el acto de prescripción sobre el Lote de la Urbanización Santa Mónica adolecía de dicha causal, pues la demandada solo habría ostentado la calidad de inquilina o tenedora, y no la de propietaria o poseedora legítima. No obstante, el juzgado concluyó que esta causal no se configuraba, al no haberse acreditado una disociación entre la voluntad interna y la voluntad declarada de las personas que intervinieron en el acto jurídico. En tanto no se presentaron medios probatorios suficientes que demostraran dicha falta de manifestación de voluntad, la demanda fue desestimada respecto de esta causal. ii) En relación con la causal de nulidad por fin ilícito, la parte demandante sostuvo que la demandada ocultó su condición de inquilina con el fin de apropiarse indebidamente del inmueble mediante un procedimiento de prescripción. El juzgado

advirtió la existencia de contratos de arrendamiento suscritos entre las partes, siendo el último de fecha 2015. Así mismo, se constató que en el expediente notarial la demandada declaró ser poseedora por más de diez años, dirigiendo su solicitud contra terceros ajenos a los verdaderos propietarios. Al haberse acreditado que su verdadera condición era la de arrendataria y no la de poseedora inmediata en calidad de propietaria, se concluyó que no podía acogerse válidamente al régimen de prescripción. iii) En cuanto a la nulidad virtual del acto jurídico, se determinó que se vulneró lo dispuesto en el artículo 950 del C.C., que exige como requisito para la prescripción una posesión continua, pacífica y pública en calidad de propietario. Al comprobarse que la demandada ostentaba únicamente la condición de inquilina, no cumplía con dicho presupuesto legal, lo que viciaba de nulidad el procedimiento de prescripción. Debido a ello, también se declaró fundada la demanda por esta causal.	
FALLO	FUNDADA y se declaró nulo el acto jurídico y el documento correspondiente a la prescripción respecto del bien materia de litis, mediante el cual se había declarado propietaria a la codemandada Reina.
CAUSALES	• <u>Falta de manifestación de la Voluntad</u>(desestimada)

		• <u>Fin ilícito y nulidad virtual</u>, ambas causales amparadas porque la prescribiente tenía la condición de inquilina de la propietaria por lo tanto no podía prescribirse el bien a la ser una poseedora mediata.
SENTENCIA DE VISTA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Se verificó que Reina inició el procedimiento notarial de prescripción en 2015, declarando haber ejercido posesión pública, pacífica, continua y de buena fe, en calidad de propietaria, por un periodo superior a diez años. Sin embargo, a la fecha de dicha declaración, mantenía la posesión del inmueble en calidad de inquilina, conforme se acreditó con diversos contratos de arrendamiento. ii) El primer contrato de alquiler fue celebrado en 2009 entre Juan (esposo de la demandante) y Germán, conviviente de Reina. El segundo contrato, de fecha 2012, fue suscrito por las mismas partes e incluyó expresamente a Reina como arrendataria junto con su esposo. Finalmente, el tercer contrato fue celebrado directamente entre María (la demandante) y Reina, en 2015. iv) Estos contratos no fueron oportunamente tachados ni desvirtuados por Reina, motivo por el cual el juzgador les otorgó plena validez probatoria. En consecuencia, se concluyó que Reina detentaba la posesión del inmueble en calidad de inquilina, y no como propietaria. Por tanto, no cumplía con el requisito establecido	

	en el artículo 950 del C.C., que exige posesión continua, pacífica y pública en calidad de propietaria durante al menos diez años para que proceda la prescripción. iii) Al no haberse acreditado dicha condición dentro del procedimiento notarial, se determinó que no se encontraba satisfecho un requisito esencial para la adquisición de la propiedad por prescripción.		
	<table> <tr> <td data-bbox="480 779 753 779">FALLO</td><td data-bbox="753 779 1359 779">Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.</td></tr> </table>	FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.
FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.		
Cosa Juzgada	Mediante resolución N° 73 de fecha 2024, se declaró cosa juzgada la sentencia de vista.		
CASACIÓN	-		
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si. Si bien no se advierte que el derecho del propietario registral haya sido vulnerado por falta de notificación, pues no hay indicios en el expediente que así lo señalen y la parte demandante pudo impugnar exitosamente la prescripción, la misma fue declarada vía notarial sin acreditarse las condiciones necesarias o requisitos. En sede judicial, sí se hizo una revisión adecuada y suficiente de los documentos que acreditan la posesión, con base en los contratos de arrendamiento. Por último, no se tiene registro ni detalle sobre la realización de inspección notarial durante el trámite.		
EXPEDIENTE N° 2106-2019-10			

PETITORIO	Alberto interpuso una demanda de nulidad de acto jurídico contra Nilva y la sucesión de Feliciano, solicitando se declare nulo el contrato de compraventa, por las causales de simulación absoluta y fin ilícito y que se declare nula la declaración notarial de propiedad a favor de Nilva, por incurrir en fin ilícito y contravención al orden público.
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) El demandante sostuvo que la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva otorgada a Nilva mediante Escritura Pública N° NNN del año 2018 se basó en un acto fraudulento, apoyado en una compraventa cuestionada contenida en la Escritura Pública N° NNN del año 2005. Alegó que dicha escritura tenía vicios de nulidad, fue tramitada ante un notario de dudosa credibilidad y se utilizó indebidamente para sustentar el procedimiento notarial de prescripción, pese a que el inmueble estaba afecto a copropiedad hereditaria. Asimismo, afirmó que desde el año 2005 Nilva no inscribió la compraventa porque conocía su invalidez, pero más adelante la presentó como título válido en el procedimiento notarial. ii) El demandante también indicó que el inmueble era parte de una sucesión intestada ya inscrita en la Partida N° NNN del Registro de Sucesiones Intestadas, en la cual figuraban como herederos Aquilina (cónyuge supérstite), Mariela, Grover, Angélica, Alberto y Nilva, por lo que no podía ser objeto de prescripción por parte de uno solo de los herederos, en

tanto se trataba de un bien común. iii) El juzgado analizó estos argumentos y concluyó que no se acreditó finalidad ilícita en el acto jurídico, pues la compraventa del año 2005 no incurrió en ninguna causal de nulidad. Se precisó que la inscripción registral del acto no era obligatoria para su validez, y que la razón por la cual no se inscribió antes fue porque la venta previa entre Aurora y Feliciano, de la cual derivaba el derecho de Nilva, no constaba en escritura pública, lo que impedía su ingreso al registro. A pesar de la nulidad del matrimonio entre Aurora y Feliciano, ambos seguían figurando como titulares registrales en la partida del inmueble. iv) En cuanto a la causal de ser contrario al orden público, el demandante alegó que se tramitó indebidamente un procedimiento notarial de prescripción sobre un bien heredado y común, usando una compraventa simulada para excluirlo del derecho hereditario causado por el fallecimiento de su padre Feliciano. Sostuvo que, conforme al artículo 985° del Código Civil, los copropietarios y sus sucesores no pueden adquirir por prescripción bienes comunes. v) El juzgado, sin embargo, desestimó este argumento al concluir que, al ser válida la compraventa del año 2005, no existía copropiedad entre los sucesores. Además, en la contestación de demanda, los sucesores de Feliciano reconocieron conocer el trámite notarial y señalaron que la prescripción fue una vía para sanear la titularidad a favor de Nilva. Asimismo, se verificó que se realizó la notificación

	por edictos durante el procedimiento notarial, con lo cual se descartó la existencia de afectación a derechos hereditarios o procesales. vi) En consecuencia, al no haberse acreditado ni la existencia de un acto con finalidad ilícita ni la vulneración de normas de orden público, se desestimó la demanda, conforme al artículo 200 del Código Procesal Civil.	
	FALLO	Se declaró <u>INFUNDADA.</u>
	CAUSALES	Fin ilícito y contravención al orden público.
SENTENCIA DE VISTA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Sobre la supuesta omisión de prueba de oficio, no es posible exigir al juez la actuación de pruebas de oficio ni alegar omisión por no haberlas ordenado, dado que no constituye una obligación legal sino una atribución facultativa. ii) En cuanto a la motivación de la sentencia apelada, se verificó que el juez cumplió con el deber de motivación, exponiendo los hechos relevantes, la normativa aplicable y la valoración probatoria correspondiente. Respecto al medio de pago en la compraventa, se señaló que el notario dejó constancia de que las partes declararon haber recibido el pago en efectivo y a conformidad. Por tanto, no se advirtió deficiencia alguna en la motivación de la sentencia sobre este punto. iii) Sobre la valoración de los medios probatorios, se indicó que el órgano jurisdiccional debe considerar únicamente aquellos elementos esenciales para sustentar la decisión. En el presente caso, no resultaba relevante	

analizar una supuesta falta de diligencia por parte de la compradora Nilva, ni era exigible la intervención de Aurora, quien figuraba como copropietaria en un título anterior, pues tal circunstancia no afectaba la validez del acto jurídico debatido. iv) En relación con el cambio de titularidad en los contratos de servicios de SEAL y SEDAPAR, se concluyó que el juez valoró adecuadamente dicha información, tomando en cuenta los requisitos y procedimientos establecidos por dichas empresas. No se advirtieron irregularidades en dicha apreciación, por lo que no existían motivos para revocar la decisión. v) Respecto a la alegación de error grave por no haberse mencionado en la demanda la existencia de una supuesta donación, el juzgado precisó que en la demanda solo se planteó la existencia de herederos forzosos y una presunta finalidad ilícita en la compraventa. No se formuló argumento alguno respecto a una donación, por lo que tal alegación resultaba extemporánea y carente de fundamento. vi) Finalmente, en relación con la causal de fin ilícito, se concluyó que el demandante no logró acreditar que la compraventa celebrada entre Feliciano y Nilva, tuviera como finalidad perjudicar derechos sucesorios. En esa fecha, ni el demandante ni los demás herederos habían adquirido derechos hereditarios, por lo que no podían alegar afectación alguna. Además, se recordó que el causante, en vida, tenía plena facultad para

	disponer de sus bienes mediante actos jurídicos onerosos, como es el caso de una compraventa válida.		
	<table> <tr> <td>FALLO</td><td>Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.</td></tr> </table>	FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.
FALLO	Se <u>confirmó</u> la sentencia de primera instancia.		
CASACIÓN	No presentaron escrito de casación, el expediente bajo de sala y se solicitó un cuaderno cautelar		
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	No, no se advierte que se haya vulnerado el derecho del propietario registral en términos procesales ni sustantivos. No hay indicios claros de falta de notificación que comprometa el derecho de defensa. La documentación que acreditaba la posesión y la titularidad fue revisada de manera exhaustiva, protegiéndose el derecho del titular. Por último, no existe constancia ni detalle sobre la realización de inspección notarial durante el trámite.		
EXPEDIENTE N° 3818-2022-07			
PETITORIO	La pretensión principal consistió en declarar la nulidad del acto jurídico registrado en la Escritura Pública relativo a la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Asociación Ciudad de Dios, fundamentándose en la causal de fin ilícito y conforme a lo establecido por la ley.		
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) En cuanto a la nulidad por fin ilícito, se recordó que el fin ilícito se configura cuando la finalidad que persiguen los intervinientes en un acto jurídico		

	contraviene disposiciones legales. Si bien en abstracto la usucapión no constituye un acto ilícito, sí lo es cuando se persigue mediante la afectación de derechos de terceros o sobre la base de hechos falsos. En el caso concreto, se advirtió que la demandada presentó la solicitud de prescripción en 2021, a sabiendas de que el titular registral, es decir, el causante, había fallecido el 2 de junio del mismo año, hecho que ella misma había reconocido en un proceso previo de alimentos. Esto evidenció una conducta orientada a obtener un efecto jurídico ilícito. ii) Respecto a la nulidad por contravención al orden público y buenas costumbres, se determinó que la demandada tenía conocimiento de que, tras el fallecimiento del causante, el bien había pasado a formar parte del acervo hereditario, por lo que debió notificar a los herederos en el procedimiento notarial. No obstante, en la solicitud de prescripción sólo se mencionó al causante como parte interesada, omitiendo deliberadamente la citación a los verdaderos propietarios. Además, aunque se presentaron tres testigos para sustentar la posesión requerida, uno de ellos no coincidía con el declarado originalmente en la petición notarial, lo que denotó irregularidades en el cumplimiento de los requisitos legales. iii) Por estas razones, la omisión de notificación a los herederos y el incumplimiento de los requisitos del procedimiento notarial se concluyó que la
--	---

	prescripción vulneró el ordenamiento jurídico y causó perjuicio a los legítimos propietarios.	
	FALLO	Fundada la demanda y se declaró nulo el acto jurídico de prescripción sobre el bien materia de litis a favor de Vilma, debido a causales de fin ilícito y porque contravenía normas de orden público y buenas costumbres.
	CAUSALES	• <u>Fin ilícito y por ser contrario al orden público y a las buenas costumbres</u> porque no se notificó a los titulares registrales
SENTENCIA DE VISTA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) En cuanto a la nulidad por fin ilícito, se precisó que esta causal se configura cuando el acto jurídico tiene como finalidad producir efectos prohibidos por la ley. Si bien la usucapión no es ilícita en sí misma, se convierte en tal cuando se utiliza para vulnerar derechos de terceros o se sustenta en hechos falsos. En el caso concreto, se acreditó que, al presentar la solicitud de prescripción en 2021, la demandada ya tenía conocimiento del fallecimiento del causante, ocurrido el mismo año, hecho que ella misma había reconocido previamente en un proceso de alimentos. Esta circunstancia reveló la intención de apropiarse del bien eludiendo los derechos sucesorios de los herederos. ii) Respecto a la nulidad por contrariedad al orden público y a las	

	buenas costumbres, se estableció que, una vez fallecido el titular registral, el inmueble pasó a formar parte del acervo hereditario, por lo que la demandada debió incluir y notificar a los herederos en el procedimiento notarial. Sin embargo, en la solicitud solo se mencionó al causante como parte interesada, omitiendo a quienes legalmente ostentaban derechos sobre el bien. Además, se advirtió una irregularidad en la prueba testimonial, ya que uno de los tres testigos presentados no coincidía con los consignados originalmente en la petición.		
	<table> <tr> <td data-bbox="480 848 753 1068">FALLO</td><td data-bbox="753 848 1359 1068">Se corrigió la sentencia y se <u>confirmó la sentencia</u> que declaró fundada la demanda por nulidad de acto jurídico.</td></tr> </table>	FALLO	Se corrigió la sentencia y se <u>confirmó la sentencia</u> que declaró fundada la demanda por nulidad de acto jurídico.
FALLO	Se corrigió la sentencia y se <u>confirmó la sentencia</u> que declaró fundada la demanda por nulidad de acto jurídico.		
CASACIÓN	Se tuvo por recibido el expediente que bajo de sala, se encuentra en trámite.		
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si, la notificación no fue realizada correctamente a los legítimos titulares del inmueble (herederos), lo que afectó su derecho a la defensa y participación en el procedimiento. Además, la irregularidad en la prueba de posesión demuestra deficiencias en la revisión y control del procedimiento de prescripción, lo que motivó la nulidad del acto jurídico, así mismo, no se hace mención de una inspección notarial		
EXPEDIENTE N° 3952-2017-04			

PETITORIO	Se interpuso demanda de nulidad contra el acto jurídico contenido en la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio, referente al inmueble ubicado en Urbanización Alto de la Luna, por la causal de ser contrario a las leyes que protegen el orden público y las buenas costumbres, porque no se cumplieron los requisitos legales para la usucapión y que, se presentaron defectos en el procedimiento notarial.
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) De la revisión del expediente notarial, se constató que Nuria solicitó la prescripción del inmueble, solicitando además la cancelación de los asientos registrales a nombre de los antiguos titulares y la transferencia del dominio a su favor. Nuria declaró desconocer las direcciones de los titulares registrales, Emperatriz, Graciela, Mauricio y Willy, quienes resultan ser sus familiares, por lo que solicitó notificaciones mediante edictos. Además, afirmó haber recibido el inmueble por donación de su padre Leoncio, quien a su vez lo habría recibido de su hermana Juana, y desde entonces haber poseído el bien de forma pública, pacífica y continua, respaldada en testimonios. Sin embargo, la documentación evidenció que Juana había ejercido actos de posesión pública anteriores a Nuria, sustentados en recibos de servicios e impuestos a su nombre desde años previos. ii) En cuanto a la notificación, si bien se realizaron edictos y se colocó un cartel en el inmueble, Nuria sostuvo desconocer la dirección de los

titulares registrales, cuando estos podían ser fácilmente localizados mediante una consulta básica en RENIEC, dada la cercanía familiar. Esta circunstancia reveló irregularidades en la solicitud, evidenciando que no se cumplió con la notificación adecuada a los titulares registrales, lo cual afectó la validez del procedimiento y justificó la nulidad del acto jurídico notarial.		
FALLO		<u>FUNDADA</u> y se anuló la escritura pública sobre prescripción del inmueble materia de litis por ser contraria al orden público y buenas costumbres. Se ordenó cancelar el asiento registral respectivo.
CAUSALES		• <u>Ser contrario a las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres</u> porque no se cumplió con notificar a los propietarios registrales del bien, estando en la posibilidad de conocerse su domicilio con una búsqueda simple de ficha RENIEC, más aún cuando son sus familiares.
Consentida	Mediante Resolución N° 34 de fecha 2023, se declaró consentida la sentencia.	
SENTENCIA DE VISTA	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-

CASACIÓN	-
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si, el derecho del propietario registral fue vulnerado debido a la deficiente notificación a los titulares registrales, la insuficiente valoración de la documentación que acreditaba la posesión previa de terceros. Estas irregularidades justificaron la nulidad del acto jurídico y la cancelación del asiento registral. Ahora bien, no hay referencia de inspección notarial.
EXPEDIENTE N° 5200-2019-04	
PETITORIO	Se solicitó que se declare la nulidad del acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en Peruarbo, por causales de fin ilícito, simulación absoluta y porque contravenía el artículo V del Título Preliminar del C.C..
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) La resolución examinó la nulidad del trámite notarial de prescripción sobre el inmueble ubicado en PERUARBO evaluando si la notificación defectuosa a los titulares registrales y las omisiones en el procedimiento vulneraban el orden público y las buenas costumbres. Se constató que la demandada, Damiana, no cumplió con notificar adecuadamente a los propietarios registrales, limitándose a usar edictos en lugar de buscar sus domicilios reales, incumpliendo así los requisitos legales establecidos. ii) En cuanto a la causal de fin ilícito, se determinó que la omisión de la notificación adecuada

	impidió que los titulares registrales conocieran el trámite, vulnerando su derecho a la defensa y transgrediendo normas imperativas, configurando así un fin ilícito en el procedimiento de prescripción. iii) Respecto a la causal de simulación absoluta, se concluyó que no existió acuerdo fraudulento entre la demandada y el notario para simular el acto jurídico, ya que la demandada efectivamente adquirió la propiedad conforme al procedimiento legal y ejercía el derecho de propietario. Por tanto, esta causal fue desestimada y la nulidad no se declaró por simulación.
FALLO	Se declaró <u>fundada en parte</u> y se declaró nulo el acto de prescripción registrado y se ordenó cancelar el asiento registral respectivo. Se declaró infundada la demanda por la causal de simulación absoluta presentada contra los mismos. Así mismo, se declaró fundada la pretensión principal de reivindicación, ordenando que la parte demandada y cualquier tercero que ocupe el inmueble restituya la posesión a favor de Julia y Eloy. Por último, se declaró improcedente la pretensión de desalojo formulada por los demandantes.

	CAUSALES	• <u>Fin ilícito</u> porque no se notificó a los propietarios del bien. • <u>Simulación absoluta</u> (desestimada) al no acreditarse dicha falta de manifestación. • <u>Ir en contra del artículo V del Título Preliminar del C.C.</u> porque no se realizó una correcta notificación a los titulares registrales.
SENTENCIA DE VISTA Nota: No hubo apelación, el expediente se encuentra en etapa de ejecución.	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-
CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Sí. El derecho del propietario registral fue vulnerado principalmente por la falta de notificación adecuada a los titulares registrales, impidiéndoles conocer y ejercer su derecho a la defensa en el procedimiento de prescripción. Aunque la posesión de la demandada fue reconocida como legítima y no simulada, la	

	irregularidad en la notificación invalidó el acto jurídico, justificando la nulidad y la orden de cancelación del asiento registral.
EXPEDIENTE N° 5516-2013-08	
PETITORIO	Se presentó una demanda de nulidad de acto jurídico con el objetivo principal de que se declare nulo el acto que reconoce como propietario al demandado, por prescripción adquisitiva de dominio, sobre el inmueble ubicado en la Urbanización Vallecito.
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Respecto a la pretensión principal de nulidad del acto jurídico, se constató que en la Escritura Pública, se adjudicó la casa ubicada en Pasaje Luna Pizarro a Oscar, Eduardo, José y Ricardo, quienes son hermanos. Estos habrían recibido el inmueble de su padre Víctor y acordaron realizar la partición y adjudicación de manera individual según consideraran conveniente. Dicha escritura fue suscrita por el demandado. ii) Se verificó que en la Escritura Pública, el demandado Oscar fue declarado propietario del inmueble materia de litis. La partida registral N° NNNN mostró que los primeros propietarios fueron Ángel y María, y que, mediante el procedimiento de prescripción seguido por Oscar, el inmueble fue desmembrado y registrado en otra partida. iii) Se determinó que el demandado reconoció en la Escritura Pública N° NNNN la copropiedad del inmueble entre los hermanos, quienes debían acordar la partición; sin embargo, no

	quedó demostrado que dicha partición se haya realizado. Aunque el demandado alegó haber adquirido el dominio por prescripción según su partida registral, no pudo desconocer la copropiedad ni la transmisión sucesoria que él mismo reconoció. Esto configuró la causal de imposibilidad jurídica, dado que un copropietario no puede prescribir un bien común. Además, se comprobó que el demandado actuó con fin ilícito al intentar apropiarse del bien común, vulnerando el artículo 985° del C.C..
FALLO	Fundada y nulo el acto jurídico que reconocía a Oscar como propietario por prescripción del inmueble ubicado materia de litis. Así mismo, se dispuso la cancelación de los asientos registrales respectivos.
CAUSALES	• <u>Objeto jurídicamente imposible.</u> • <u>Fin ilícito y Nulidad virtual</u>, todas amparadas porque el prescribiente tenía la calidad de copropietario del bien inmueble prescrito.
SENTENCIA DE VISTA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) Conforme al contenido de la sentencia apelada, se cumplió adecuadamente con la incorporación de pruebas al proceso, especialmente las relacionadas con el expediente notarial de prescripción iniciado por el demandado. Se destacó que, en la contestación, solo se ofrecieron

	las mismas pruebas presentadas por el demandante. ii) En cuanto a la validez de la Escritura Pública que declaró la prescripción del inmueble ubicado en Vallecito, se analizó el expediente notarial N° 329. Se constató que el demandado sustentó su derecho basándose en una escritura pública de partición y entrega de bienes de 1994, otorgada por los herederos de Víctor Ramón. Además, se evidenció que el inmueble había sido adquirido por Víctor Ramón mediante un documento privado de compraventa de 1945, acompañado de pagos de impuesto predial a su nombre desde 1969. iii) Se concluyó que, con base en los documentos aportados por el demandado, se acreditó que el inmueble objeto de prescripción era copropiedad de los hermanos Tejada (incluyendo a ambas partes del proceso) por sucesión de Víctor Ramón. Se estableció que un bien en copropiedad no puede ser prescrito por solo uno de los copropietarios. Además, se consideró que al realizar el trámite pese a la copropiedad se vulneró la ley con el fin ilícito de apropiarse del bien excluyendo a los demás copropietarios, lo que motivó la nulidad virtual invocada en la demanda. Finalmente, se afirmó que la resolución apelada fue dictada conforme a derecho, con fundamentos claros y suficientes, por lo que se desestimaron los argumentos de apelación.		
	<table> <tr> <td data-bbox="472 1795 751 1795">FALLO</td><td data-bbox="751 1795 1351 1795">Se confirmó la sentencia de primera instancia.</td></tr> </table>	FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.
FALLO	Se confirmó la sentencia de primera instancia.		

Cosa Juzgada	Mediante Resolución N° 41 de fecha 2024, se declaró cosa juzgada la Sentencia de vista.
CASACIÓN	-
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si ya que, en el presente caso se trata de un supuesto de prescripción entre copropietarios, es decir, el procedimiento atribuyó la propiedad a uno solo de los copropietarios, contrario al artículo 985° del CC., configurándose un objeto jurídicamente imposible y un fin ilícito.
EXPEDIENTE N° 3697-2016-02	
PETITORIO	La pretensión principal fue la nulidad del acto jurídico que consistía en la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, emitida a nivel notarial, donde se declaró la adquisición de la propiedad a favor de la demandada, sobre el inmueble ubicado en la Cooperativa de Vivienda Lanificio, por la causal de nulidad virtual, debido a la contravención de normas imperativas y del orden público, así como por fin ilícito, incluyendo también la anulación del documento que contenía dicho acto.
SENTENCIA	Se señalaron los siguientes fundamentos: i) La solicitud de prescripción fue presentada en 2009, firmada por Claudia, dirigida contra sus padres Alfredo y Luz Teresa (presuntos transferentes), Lanificio (titular registral, notificada mediante publicaciones legales) y Clide (único colindante). Se alegó que no se garantizó el

derecho de defensa de Lanificio, empresa en proceso de insolvencia y liquidación, acreditada mediante inscripciones registrales y acuerdos de la junta de acreedores. ii) Según el asiento registral de la partida correspondiente, Lanificio fue declarada en quiebra con extinción e incobrabilidad de deudas, inscrito en 2003. Conforme al artículo 2012° del C.C., se presumió sin admitir prueba en contrario que todos conocían estas inscripciones (presunción iure et de iure). iii) Se concluyó que todos los participantes en el procedimiento notarial, incluyendo a la demandada, su abogado y el notario, tenían pleno conocimiento de la situación de Lanificio. Por ello, la demandada debía haber diligenciado notificar a la junta de acreedores, gerente interino o liquidador para garantizar el derecho de defensa de la empresa. iv) La omisión de notificación a estos actores vulneró el derecho de defensa y el debido proceso, derechos constitucionalmente protegidos y aplicables en procedimientos administrativos y arbitrales. Aunque la notificación por edictos no fue incorrecta, resultó insuficiente al no intentar notificar en domicilios reales o legales. La demandada declaró desconocer el domicilio de Lanificio, afirmación considerada falsa por la presunción legal. v) Por estas razones, el acto notarial de declaración de propiedad a favor de Claudia fue declarado nulo por contravenir normas sobre debido proceso y derecho de defensa. Además, solo se notificó a un colindante (Clide), omitiendo a otros colindantes y

ex trabajadores, vulnerando también sus derechos. vi) El notario incumplió su deber de diligencia y respeto a los derechos constitucionales, limitándose a aceptar la declaración de desconocimiento de la demandada sin garantizar notificaciones adecuadas. Por ello, la notificación mediante publicaciones oficiales fue insuficiente para proteger el debido proceso y la defensa. vii) Se declaró la nulidad del acto jurídico de prescripción conforme al artículo 219° del C.C., admitiendo la demanda en este aspecto. viii) El demandante alegó que la demandada actuó con propósito ilícito para despojarlo a él y a otros ex trabajadores. Sin embargo, tras valorar la prueba, se concluyó que la causa fin subjetiva sí existió pero no fue ilícita, dado que la demandada notificó a sus padres (transferentes) y a Lanificio (propietaria registral), evidenciando que el fin era formalmente obtener la declaración de propiedad. Por no contravenir la ley, se declaró infundada la demanda por fin ilícito. ix) La demandada presentó escrito de nulidad argumentando que la notificación se hizo en su antigua dirección, aunque residía en otro lugar.	
FALLO	FUNDADA, por contravenir normas imperativas del orden público y se declaró la nulidad del acto jurídico que consistía en la declaración notarial de prescripción sobre el inmueble litis, a favor de la demandada.

	CAUSALES	• <u>Nulidad virtual</u> porque no se realizó una correcta notificación propietario registral y no se notificó a todos los colindantes. • <u>Fin ilícito</u> (desestimado) porque la prescripción por vía notarial no tiene una finalidad objetiva contraria al ordenamiento jurídico nacional; y que no existen fundamentos ni medios probatorios que permitan acreditar que fueron ilícitos los fines subjetivos que pudiera haber tenido la demandada al momento de tramitar la prescripción.
Consentida	Mediante Resolución N° 30 de fecha 2024 se declaró consentida la sentencia de vista.	
SENTENCIA DE VISTA	FUNDAMENTOS	-
	FALLO	-
CASACIÓN	-	
¿Se vulneró el derecho del propietario registral?	Si. Se vulneró el derecho del propietario registral principalmente por la falta de una notificación adecuada y efectiva a sus representantes legales durante el trámite notarial de prescripción. La notificación mediante publicaciones oficiales fue insuficiente para garantizar el	

	derecho a la defensa y el debido proceso. No se reportan problemas con la revisión de documentos de posesión, y no hay evidencia sobre la realización de inspección notarial en el expediente.
--	---

