

Perjuicio y afectación del usuario respecto a la oposición de la prescripción adquisitiva de dominio, Arequipa 2023

por MIYENZU MARIE FERNANDEZ CABRERA

Fecha de entrega: 15-oct-2024 09:30a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2486047980

Nombre del archivo: 7700922_20241015_085620_18b57865-b216-4d3e-8b91-1e65725db5e8.pdf (633.02K)

Total de palabras: 25312

Total de caracteres: 145564

15

Universidad Católica de Santa María

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Escuela Profesional de Derecho



**Perjuicio y afectación del usuario respecto a la oposición
de la prescripción adquisitiva de dominio, Arequipa 2023**

Tesis presentada por la Bachiller:

Fernández Cabrera, Miyénzu Marié

ORCID: 0009-0003-4957-8890

29

para optar por el Título Profesional de Abogada

3

Asesor:

Mg. Almenara Sandoval, Jorge Luis

ORCID: 0009-0004-8882-2398

Arequipa – Perú

2024

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

DERECHO

TITULACIÓN CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 27 de Septiembre del 2024

Dictamen: 011314-C-EPDD-2024

Visto el borrador del expediente 011314, presentado por:

2017700922 - FERNANDEZ CABRERA MIYENZU MARIE

Titulado:

**PERJUICIO Y AFECTACIÓN DEL USUARIO RESPECTO A LA OPOSICIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO, AREQUIPA 2023**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

Título Profesional/Título de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

ABOGADO

**29535743 - ESCARZA BENITEZ JULIO ERNESTO
DICTAMINADOR**



**70370023 - REYES LOAIZA KATIA SCARLET
DICTAMINADOR**



DEDICATORIA

A mis padres por haberme forjado los valores que me convierten hoy en la persona que soy en la actualidad; muchos de mis logros se los debo a ustedes, entre los que se incluye este. Me motivaron para luchar por lo que quiero y para no rendirme ante las adversidades.

Gracias, madre y padre.

AGRADECIMIENTO

25

A Dios, por haber permitido llegar hasta este punto, por haberme dado la salud y la fortaleza para poder lograr mis objetivos.

A mi madre Miriam Cabrera, por ayudarme en cada paso que doy, por ser un gran ejemplo de perseverancia, por creer en mí y por amarme como soy.

A mi padre Germán Fernández, por ser mi persona incondicional y por tratar siempre de que sea feliz.

A mi hermano Rony Salazar, por ayudarme a ser mejor persona, por escuchar y darme sus positivos consejos, por ser un gran ejemplo de hermano mayor. Y sobre todo por haberme conocido a unas personas maravillosas que se han vuelto muy importantes en mi vida, a Ingrid, Luciana y Stefano, que me han enseñado más cosas de las que creen.

A Lola, por darme consuelo cuando lo necesito.

RESUMEN

⁶⁹ La investigación tiene como objetivo general analizar la problemática de las oposiciones en los procesos de ¹⁴ prescripción adquisitiva de dominio ⁹ notarial en Arequipa durante el año 2023. La metodología utilizada es de enfoque cualitativo, con un diseño no experimental y transversal. La técnica de recolección de datos fue la entrevista, y el instrumento utilizado fue una guía de preguntas estructuradas.

Los resultados indican que las oposiciones en estos procesos frecuentemente carecen de fundamento legítimo, lo que obstaculiza la resolución expedita y eficaz de los mismos. Además, se identificó que la normativa vigente permite una amplia presentación de oposiciones sin requisitos estrictos, facilitando potenciales abusos del sistema. Las conclusiones señalan la necesidad de reformar la legislación para establecer mecanismos más rigurosos que eviten oposiciones infundadas y aseguren la eficiencia y transparencia de los procedimientos notariales.

¹⁰ **Palabras Clave:** Prescripción adquisitiva de dominio, Oposición notarial, Abusos del derecho de oposición.

ABSTRACT

The general objective of the research is to analyze the problem of oppositions in the processes of acquisitive prescription of notarial domain in Arequipa during the year 2023. The methodology used is a qualitative approach, with a non-experimental and transversal design. The data collection technique was the interview, and the instrument used was a guide of structured questions.

The results indicate that oppositions in these processes frequently lack a legitimate basis, which hinders their expeditious and effective resolution. Furthermore, it was identified that the current regulations allow a broad presentation of oppositions without strict requirements, facilitating potential abuses of the system. The conclusions point out the need to reform the legislation to establish more rigorous mechanisms that avoid unfounded oppositions and ensure the efficiency and transparency of notarial procedures.

Keywords: Acquisitive prescription of ownership, Notarial opposition, Abuses of the right of opposition.

ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN

ABSTRACT

52	INTRODUCCION.....	01
	CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	02
	1.1. Descripción del Problema.....	02
	1.2. Objetivos.....	11
3	CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO.....	12
	2.1. Estado del Arte.....	12
	2.1.1. Antecedentes Internacionales.....	12
	2.1.2. Antecedentes Nacionales.....	13
	2.2. Marco Teórico.....	15
	2.2.1. Teoría de la Posesión Justa.....	15
	2.2.2. Teoría de la Protección de la Confianza.....	16
	2.2.3. Tutela Judicial Efectiva.....	17
	2.2.4. Debido Proceso.....	18
	2.2.5. Teoría de la Estabilidad de los Derechos Reales.....	19
	2.3. Marco Conceptual.....	21
55	2.2.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	21
	2.2.2. Oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	21
	2.4. Marco Legal.....	23
37	2.3.1. Constitución Política del Perú.....	23
	2.3.2. Código Civil del Perú.....	23
	2.3.3. Ley N° 27157.....	23

2.3.4.	Decreto Supremo N° 008-2000-MTC	24
2.3.5.	Jurisprudencia del Tribunal Constitucional	24
2.3.6.	Normativa Registral.....	24
3	CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO	25
3.1.	Enfoque.....	25
3.2.	Nivel	25
3.3.	Método.....	25
3.4.	Población y Muestra	25
3.5.	Técnicas	26
3.6.	Instrumentos	26
28	CAPÍTULO 4: RESULTADOS Y DISCUSIÓN	27
4.1.	Resultados.....	27
4.1.1.	Resultados del Objetivo General	27
1	4.1.2. Resultados del Objetivo Específico 1	33
	4.1.3. Resultados del Objetivo Específico 2.....	38
	4.1.4. Resultados del Objetivo Específico 3.....	45
	4.1.5. Resultados del Objetivo Específico 4.....	50
4.2.	Discusión	55
	4.2.1. Discusión del Objetivo Específico 1	55
	4.2.2. Discusión del Objetivo Específico 2	56
	4.2.3. Discusión del Objetivo Específico 3	57
	4.3. Discusión del Objetivo Específico 4	58
	4.4. Discusión del Objetivo Específico 5	60
	4.5. Discusión del Objetivo General.....	61
4.6.	Conclusiones	63
4.7.	Recomendaciones	65
77	REFERENCIAS.....	70

ANEXOS74

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 1.....	27
Tabla 2 Ficha Documental	30
Tabla 3 Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 2.....	33
Tabla 4 Ficha Bibliográfica	35
Tabla 5 Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 3.....	38
Tabla 6 Ficha Bibliográfica	42
Tabla 7 Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 4.....	45
Tabla 8 Ficha Documental	47
Tabla 9 Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 5.....	50
Tabla 10 Ficha Documental	52

INTRODUCCIÓN

La presente investigación aborda un tema de crucial importancia en el ámbito del derecho notarial y registral en el Perú: la problemática de las oposiciones en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio notarial. La Ley N° 26662, conocida como Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, ha permitido que los notarios asuman competencias que tradicionalmente pertenecían al Poder Judicial, con el objetivo de agilizar y desjudicializar procedimientos que no implican controversias.

Sin embargo, esta transferencia de competencias ha traído consigo una serie de desafíos, particularmente en lo que respecta a la prescripción adquisitiva de dominio, un proceso mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien inmueble por el transcurso del tiempo y bajo ciertas condiciones. La normativa actual permite que cualquier tercero presente una oposición por escrito, lo que puede suspender el procedimiento notarial y obligar al solicitante a recurrir a la vía judicial, incluso cuando la oposición carece de fundamento.

Este estudio se enfoca en la realidad de Arequipa, analizando los efectos de estas oposiciones en la práctica notarial y proponiendo posibles soluciones para mejorar la eficiencia y la justicia en estos procesos. Se revisan tanto los antecedentes internacionales como nacionales, y se discute la legislación y jurisprudencia relevante, buscando ofrecer un panorama completo y fundamentado sobre el tema.

La investigación es particularmente relevante en un contexto donde se busca mejorar la administración de justicia y facilitar el acceso de los ciudadanos a procesos rápidos y efectivos en asuntos no contenciosos. Se espera que los hallazgos y recomendaciones contribuyan a la formulación de políticas y reformas legales que fortalezcan el sistema notarial en el Perú, asegurando que este cumpla su función de manera justa y eficiente.

CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del Problema

Con motivo ⁸ de la Ley N° 26662, popularmente conocida como la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, cuyo origen data del 20 de septiembre de 1996, hemos sido testigos de una significativa serie de modificaciones legislativas que han ampliado el alcance y el impacto de esta legislación pionera. Estas enmiendas legislativas incluyen ² las Leyes N° 26687 (Ley General de Sociedades), N° 26809 (modificación de ² la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos), N° 29560 (que amplió la Ley N° 26662), junto con ² la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común), y la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones).

Estas reformas legales han dotado a los notarios de una serie de competencias totalmente nuevas en áreas que anteriormente se encontraban bajo la exclusividad del Poder Judicial. Este cambio trascendental ha facilitado la transferencia de la resolución de asuntos que carecen de disputa hacia el ámbito notarial en lugar del sistema judicial tradicional, acelerando de manera notable la conclusión de procesos no contenciosos.

El propósito fundamental de esta medida es brindar a los ciudadanos una respuesta más ágil y eficiente por parte del Estado en relación con asuntos que no involucran controversia alguna, al mismo tiempo que aligera la carga de trabajo del Poder Judicial en asuntos que, en su esencia, no implican conflicto o litigio. Esto ha representado un avance trascendental en ¹²⁷ la agilización de la administración de justicia y ha mejorado sustancialmente el acceso de los ciudadanos a procedimientos rápidos y efectivos en situaciones de carácter no contencioso.

⁸ Desde la promulgación de la Ley N° 26662, la cual estableció la competencia notarial en asuntos no contenciosos, se ha testificado un continuo y progresivo desarrollo en la legislación. Este proceso evolutivo ha estado en constante sintonía con las necesidades y requerimientos de los ciudadanos que anhelan un enfoque alternativo y altamente eficiente para ejercer sus derechos, sin tener que recurrir al aparato judicial convencional.

El caso peruano, junto con la experiencia de otros países, ha evidenciado de manera concluyente los beneficios inherentes a proporcionar a los ciudadanos una vía alternativa para obtener una declaración de derechos o establecer con claridad una situación jurídica específica. Esta transformación ha generado un impacto positivo en la resolución de conflictos y ha mejorado significativamente el acceso a la justicia para todos los miembros de la sociedad.

En el contexto peruano, desde la promulgación de la Ley N° 26662, más conocida como la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, junto con sus diversas enmiendas que han ampliado y enriquecido las competencias de los notarios en el ámbito de asuntos no contenciosos, se han evidenciado resultados sumamente positivos y beneficiosos. Esta legislación ha allanado el camino para que los ciudadanos puedan obtener respuestas oportunas a sus solicitudes, al tiempo que ha aliviado significativamente la sobrecarga que históricamente pesaba sobre el Poder Judicial en asuntos desprovistos de disputas o controversias.

No obstante, a medida que la población continúa creciendo y el número de solicitudes no contenciosas experimenta un incremento constante, resulta imperativo seguir otorgando a los notarios un abanico aún más amplio de competencias en estas áreas específicas. Esto se erige como una necesidad inminente para garantizar la atención oportuna de las pretensiones de los ciudadanos en asuntos no contenciosos, sobre todo en aquellas esferas donde el Poder Judicial anteriormente detentaba una competencia exclusiva. La dinámica realidad exige que se confieran a los notarios mayores facultades en asuntos no contenciosos, permitiendo así una respuesta moderna y adecuada a las cambiantes necesidades de los ciudadanos en estas situaciones. Esta evolución legislativa se presenta como un paso crucial hacia la satisfacción eficiente y contemporánea de las demandas de la población en cuestiones no contenciosas.

Es de suma importancia recalcar todo lo mencionado anteriormente, y esto cobra una magnitud aún mayor al considerar las observaciones formuladas por Gonzales (2012) con respecto a la función notarial. La labor notarial no se limita meramente a proporcionar asesoramiento en las etapas iniciales de los procesos legales, sino que también abarca la crucial responsabilidad de salvaguardar la autenticidad de los actos privados, asegurando de manera escrupulosa que estos se ajusten en su totalidad a lo dispuesto por el marco legal vigente.

Este enfoque integral en la función notarial subraya su relevancia tanto en la fase de orientación y consejo, donde se establecen las bases para las decisiones legales, como en la etapa posterior, cuando se vela por la integridad y legitimidad de los documentos y transacciones privadas. La labor notarial se convierte, por lo tanto, en un pilar fundamental para la confianza y seguridad en los actos jurídicos y comerciales, contribuyendo de manera sustancial a la estabilidad y la integridad del sistema legal en su conjunto. Esta perspectiva refuerza aún más la necesidad de seguir ampliando y fortaleciendo las competencias notariales en asuntos no contenciosos, como se ha indicado previamente, para garantizar un acceso eficiente y seguro a la justicia y a la protección de los derechos de los ciudadanos.

En lo que respecta a los procedimientos notariales relacionados con asuntos no contenciosos, encontramos un ejemplo paradigmático en nuestra legislación: el proceso de prescripción adquisitiva de dominio. Es crucial subrayar que este proceso se erige como una modalidad especial de los procedimientos no contenciosos, específicamente la prescripción larga, y, de manera análoga a otros procesos que se desarrollan ante notarios, exige que no haya lugar a ningún tipo de conflicto o disputa en el transcurso de su tramitación. En el marco de nuestra normativa legal, este conflicto puede surgir en el momento en que se presente alguna oposición a la solicitud de usucapión notarial.

Este proceso de prescripción adquisitiva de dominio, que opera dentro del ámbito de los procesos no contenciosos, constituye un procedimiento de suma trascendencia en la consolidación de derechos de propiedad, particularmente cuando se han cumplido los plazos y requisitos establecidos por la ley. La ausencia de conflictos o disputas durante su curso es un elemento fundamental para su efectiva culminación, lo que enfatiza la importancia de contar con notarios debidamente capacitados y facultados para gestionar estos asuntos de manera eficaz y velar por la integridad y legitimidad de las transacciones inmobiliarias y los derechos de propiedad en nuestra sociedad.

En lo que respecta a esta cuestión de la oposición, conviene destacar la amplitud de la normativa vigente. El numeral 43.1 del artículo 43 del DS N° 008-2000-MTC, que aprueba el Reglamento de la Ley 27157, la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, establece que "cualquier tercero tiene la facultad de presentar una oposición" en relación a este proceso. Como único requisito

para que esta oposición surta efecto y suspenda por completo el desarrollo del procedimiento, se exige que dicha oposición sea presentada por escrito.

Esta disposición legal, al ser tan amplia en su alcance, refuerza la importancia de contar con un marco legal que permita una participación inclusiva en los procesos no contenciosos, garantizando así que cualquier tercero interesado tenga la oportunidad de expresar sus inquietudes o defender sus intereses legítimos. La presentación por escrito de la oposición, como único requisito, simplifica el proceso y otorga a las partes involucradas una vía clara y accesible para expresar sus perspectivas y preocupaciones. Esta flexibilidad en la normativa contribuye a la transparencia y a la equidad en el sistema legal, al tiempo que promueve un enfoque inclusivo en la toma de decisiones en asuntos relacionados con la propiedad y la regularización de edificaciones.

La falta de claridad o la ausencia de regulación en este ámbito han dado lugar a situaciones problemáticas en las que diversos procesos notariales de esta naturaleza se estancan, y los solicitantes se ven forzados a recurrir a la vía judicial para obtener la declaración de propiedad, incluso cuando el tercero que presentó la oposición carecía de todo derecho legítimo sobre el bien en cuestión. La normativa, al ser tan permisiva en este sentido, abre la puerta a la posibilidad de que personas sin escrúpulos o con intenciones maliciosas hagan un uso indebido de la oposición, lo cual va en contra de la intención subyacente en la Ley 26662, la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos.

Esta situación subraya la necesidad urgente de revisar y clarificar la legislación pertinente, de manera que se establezcan criterios más rigurosos y específicos en relación a la presentación y el procesamiento de oposiciones en procedimientos notariales no contenciosos. La actual ambigüedad legal socava la eficacia de estos procesos y puede resultar en una carga adicional para el sistema judicial, ya que los solicitantes se ven compelidos a buscar una resolución en los tribunales, a pesar de que en muchos casos la oposición carece de fundamento legítimo. El fortalecimiento de las disposiciones legales en este sentido contribuirá a garantizar un uso adecuado y ético de las oposiciones, al tiempo que preservará la integridad de los procesos notariales no contenciosos, tal como se pretende bajo la Ley 26662.

El núcleo del problema no radica en la conducta del notario, sino en las limitadas facultades que la normativa le confiere en estos procedimientos, en particular en lo que

atañe a la evaluación de las oposiciones. La legislación carece de mecanismos de control efectivos con respecto a las objeciones presentadas. Esto da lugar a una notoria falta de coherencia en el sistema, ya que se le otorga al notario la facultad de declarar la propiedad a favor de quien demuestre su derecho de manera concluyente, pero, paradójicamente, no se le concede la capacidad complementaria para rechazar la oposición en ciertas circunstancias.

La ausencia de un marco regulatorio más sólido y detallado en esta área impide que el notario pueda abordar las oposiciones de manera efectiva y justa. Esto, en última instancia, desencadena una serie de cuestiones complejas que pueden llevar a que los procedimientos se atasquen y que los solicitantes se vean atrapados en procesos prolongados y costosos, incluso cuando las objeciones carecen de fundamento legítimo. Establecer mecanismos de control más efectivos y brindar al notario la capacidad para evaluar y, en ciertas circunstancias, rechazar oposiciones infundadas, podría contribuir a resolver este dilema, asegurando una gestión más eficiente y coherente de los procedimientos notariales no contenciosos.

En este contexto, se abre la posibilidad de considerar la implementación de ciertos requisitos adicionales con el objetivo de mitigar las consecuencias negativas de las oposiciones infundadas. Entre estas medidas se encuentra la posibilidad de establecer la obligación de que el escrito de oposición sea presentado conjuntamente con la documentación que respalde de manera convincente el interés o la legitimidad del opositor. Esto contribuiría a evitar que se presenten objeciones sin fundamento y, al mismo tiempo, garantizaría una mayor transparencia en el proceso.

Además, se podría requerir que el opositor proporcione una garantía financiera que permita compensar tanto al Estado como al solicitante en caso de que la oposición resulte infundada. Esta garantía actuaría como un elemento disuasorio y proporcionaría un recurso para cubrir los costos asociados a la tramitación de una oposición sin base sólida.

Otra medida a considerar sería la presentación de una declaración jurada en la que el opositor asuma la responsabilidad civil, penal o administrativa por el uso indebido de la institución de la oposición en ausencia de fundamentos válidos, tal como se describe en el escenario mencionado. Esta declaración jurada podría servir como un

mecanismo para disuadir el abuso de las oposiciones y establecer una mayor responsabilidad por parte de quienes plantean objeciones sin base legal.

La introducción de estos requisitos adicionales podría contribuir a fortalecer el sistema, garantizando que las oposiciones se presenten de manera justa y legítima, al tiempo que se protegen los derechos de los solicitantes y se evita una sobrecarga innecesaria en el sistema judicial.

¹⁵ Es crucial destacar que, en el contexto de los procedimientos notariales, uno de los requisitos esenciales e inquebrantables es que no exista ni la más mínima sombra de controversia o litigio. En virtud de esta premisa, si una persona presenta pruebas sólidas y convincentes de su interés legítimo en el proceso, corresponde al notario concluir el procedimiento de manera expedita y diligente. Posteriormente, el notario tiene la responsabilidad de notificar esta decisión tanto ²⁹ al solicitante como al Colegio de Notarios y a las entidades de registro público pertinentes.

Esta directriz clara e inequívoca enfatiza la importancia de garantizar que los procedimientos notariales sean conducidos en un entorno exento de disputas, lo que promueve una mayor eficiencia y rapidez en la administración de justicia en asuntos no contenciosos. La notificación a las partes interesadas y a las instituciones involucradas refuerza la transparencia y asegura que todos los actores pertinentes estén al tanto de la decisión tomada por el notario, lo que contribuye a la certeza y la legalidad en estos procesos.

El solicitante gozará de la valiosa opción de decidir ³⁶ entre buscar la declaración de propiedad a través de un proceso judicial o arbitral en los casos de prescripción adquisitiva. Ambas rutas conllevan la exhaustiva revisión de las pruebas presentadas y culminan con la emisión de una resolución destinada a establecer la propiedad en disputa. Sin embargo, cuando una tercera parte opta por oponerse sin respaldar de manera adecuada su derecho, este acto se convierte en un ejercicio carente de sentido y de utilidad.

En efecto, proseguir con el procedimiento en la vía judicial o arbitral se antoja redundante cuando la oposición carece de fundamentos sólidos. Esto únicamente resultaría en un incremento innecesario de la carga procesal, sobre todo en el último caso, ya que el resultado previsible sería idéntico: la desestimación de la oposición debido a la patente falta de interés o derecho sobre la propiedad en cuestión.

Es en momentos como estos que la eficiencia y la economía de recursos se manifiestan como imperativos, y una resolución expedita y clara resulta más adecuada, en línea con la innegable falta de mérito de la oposición presentada. En última instancia, esta disposición contribuirá a aliviar la carga sobre el sistema judicial y a mantener la integridad de los procedimientos, al tiempo que salvaguarda los intereses legítimos de todas las partes involucradas.

La situación en el Perú también pone de manifiesto la lamentable presencia de la mala fe por parte de ciertos individuos que se oponen a estos procesos. La mala fe, definida por Caballenas (2005) como la "conciencia antijurídica en la acción", ha propiciado la emergencia de lo que podría describirse como una cultura extorsionista. Este fenómeno se refleja en individuos que monitorean periódicos y se mantienen constantemente informados acerca de estos procedimientos con la única intención de obtener beneficios personales a cambio de abstenerse de oponerse.

Esta práctica nociva socava un requisito fundamental para la correcta actuación notarial, que es la publicación de extractos de las solicitudes. La finalidad de esta publicación es proteger los intereses de aquellos que ostentan derechos legítimos sobre la propiedad en cuestión. No debería ser empleada como un medio para llevar a cabo prácticas procesales indebidas y con motivaciones puramente extorsionistas. La publicación de extractos de las solicitudes debería mantener su propósito original de proporcionar una transparencia necesaria en el proceso, en lugar de ser utilizada de manera deshonesta para obtener ganancias ilícitas a expensas de quienes buscan la declaración de propiedad por medios legales. El combate contra estas prácticas fraudulentas y la preservación de la integridad del sistema notarial son cruciales para mantener la confianza y la justicia en estos procesos.

La fórmula abierta establecida en el numeral 43.1 del artículo 43 del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, que regula el procedimiento de la Ley 27157 sobre Regularización de Edificaciones y Declaratoria de Fábrica, arroja luz sobre un problema significativo: la posibilidad de que el ejercicio del derecho de oposición se lleve a cabo de manera abusiva. Este escenario emerge como consecuencia de la ausencia de requisitos más rigurosos para presentar estas oposiciones, lo que significa que cualquier tercero, sin importar si posee un interés legítimo o no, puede frustrar el proceso.

En el contexto de este abuso del derecho, es vital señalar que esta falta de regulación clara inicial genera una confusión acerca de la legalidad de tales actos, ya que operan en un limbo normativo, lo que dificulta la determinación de su ilegalidad. No obstante, es de suma importancia considerar su impacto negativo en la cohesión social y en la confianza en el sistema legal en su conjunto.

El hecho de que cualquier individuo pueda emplear este vacío normativo para obstruir procesos legítimos es perjudicial tanto desde el punto de vista jurídico como social. Esto puede erosionar la confianza en las instituciones legales y, en última instancia, minar la cohesión social. Por lo tanto, es esencial abordar esta cuestión y establecer regulaciones más claras y precisas para evitar el abuso del derecho de oposición en asuntos no contenciosos. La promulgación de normas más sólidas servirá para restaurar la equidad y la confianza en el sistema legal y preservar la armonía social.

En virtud de las reflexiones previas expuestas, se torna imperativo efectuar modificaciones en la norma pertinente de manera que los notarios ya no se vean constreñidos a suspender el avance de sus procesos únicamente por recibir escritos que contengan las habituales frases, tales como "al no encontrarme obligado a acreditar mi derecho, formulo oposición" o "sin necesidad de acreditar mi derecho, formulo oposición". Actualmente, el simple acto de recibir un escrito con estas afirmaciones deja al notario en una posición sumamente restringida, obligándolo a dar por concluido el proceso de manera precipitada. Además, se le impone la tarea de notificar a todas las partes interesadas, incluyendo al solicitante que busca la declaración de propiedad, al Colegio de Notarios y a los registros públicos, acerca de la terminación del proceso debido a la presentación de la oposición. A lo largo de todo el procedimiento vinculado a la oposición, el notario carece de la facultad de examinar los fundamentos subyacentes de dicha oposición.

La revisión y modificación de esta normativa se presentan como un paso fundamental para restaurar el equilibrio y la justicia en estos procesos notariales no contenciosos. Permitir que los notarios evalúen y cuestionen las oposiciones sin mérito o abusivas, en lugar de verse forzados a suspender el proceso de inmediato, resultaría en una administración más eficiente y equitativa de la justicia, protegiendo así los derechos legítimos de todas las partes involucradas. Este ajuste normativo contribuirá significativamente a preservar la integridad del sistema legal y a fomentar la confianza de la sociedad en las instituciones legales.

La situación del solicitante también suscita una seria preocupación, ya que al embarcarse ¹ en un proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio, debe afrontar costos considerables, con la legítima expectativa de que, al demostrar su derecho, se le conceda el reconocimiento de la adquisición de propiedad en un plazo relativamente breve, es decir, de 4 a 5 meses, en lugar de tener que esperar de 4 a 5 años, como sería el caso en un proceso judicial. Sin embargo, en su esfuerzo por costear los derechos notariales y registrales con el fin de obtener la tan anhelada seguridad jurídica, el solicitante podría desconocer el riesgo inherente a la cláusula que permite la oposición por "cualquier tercero y por escrito".

Este riesgo reside en el hecho de que, en ausencia de una regulación más rigurosa y precisa, la seguridad jurídica a la que aspira el solicitante puede verse socavada. La posibilidad de que terceros, sin un fundamento legítimo, puedan presentar oposiciones sin restricciones, puede generar incertidumbre y demoras innecesarias en el proceso de adquisición de propiedad. Este escenario, en lugar de ofrecer una solución expedita, puede derivar en un proceso prolongado y costoso, lo que va en detrimento de la seguridad jurídica que el solicitante busca asegurar. Es, por tanto, imperativo abordar esta cuestión para garantizar que los solicitantes puedan obtener la seguridad jurídica que desean de manera eficiente y sin obstáculos innecesarios.

El propósito central ³⁵ de esta investigación radica en la necesidad de revisar y modificar la formulación legal vigente, con el objetivo primordial de garantizar que los procesos no contenciosos ³ de prescripción adquisitiva de dominio, llevados a cabo a través de la vía notarial, puedan avanzar sin la obstrucción de obstáculos indebidos o la presentación de oposiciones infundadas y maliciosas. La meta fundamental es proporcionar un entorno de mayor seguridad jurídica y, con este propósito en mente, se plantea la idea de otorgar al notario ⁹⁹ las herramientas necesarias para llevar a cabo una evaluación formal y rigurosa del interés o la legitimidad del opositor.

A través de este enfoque, se pretende establecer un criterio más preciso que asegure que únicamente aquellos individuos que efectivamente posean un interés legítimo o una base legal sólida con respecto a la propiedad inmueble en cuestión puedan presentar oposiciones en estos procesos. Esta modificación se proyecta como una mejora significativa en la práctica notarial en estos asuntos, al tiempo que fortalece ¹⁵ la protección de los derechos y la eficiencia ³ de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.

102
Por todo lo anteriormente expuesto la pregunta de investigación que se plantea fue: ¿Cuál es el perjuicio y la afectación del usuario y el proceso en un procedimiento de prescripción adquisitiva en una notaría?

1.2. Objetivos

Como objetivo general de la investigación se tendrá el siguiente: Establecer el perjuicio y afectación del usuario respecto a la oposición de la prescripción adquisitiva de dominio en una notaría.

De igual manera se plantean los siguientes objetivos como objetivos específicos de la investigación:

- Establecer si la norma de la prescripción adquisitiva de dominio notarial protege al usuario.
- Evaluar las causas, argumentos y decisiones en los casos de oposición a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial en Arequipa y el impacto en los solicitantes.
- Evaluar las causas, argumentos y decisiones en los casos de oposición a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial en Arequipa y el impacto en el proceso no contenciosos de competencia notarial.
- Analizar las implicancias y repercusiones de la oposición a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial en Arequipa en los solicitantes del procedimiento.
- Analizar las implicancias y repercusiones de la oposición a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial en Arequipa en el desarrollo del procedimiento notarial.

CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

³ CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

2.1. Estado del Arte

2.1.1. Antecedentes Internacionales

⁵
Cid & Jesús (2019) analizó la naturaleza y pertinencia del seguro de títulos en nuestro sistema registral inmobiliario, sus virtudes, defectos y el alcance del seguro sobre los riesgos jurídicos asociados a la adquisición de un inmueble. En el primer capítulo, nos referiremos al Derecho Registral Inmobiliario, sus principios, los sistemas registrales inmobiliarios, y en especial a nuestro sistema, con el objeto de entregar un panorama general que permita explicar más adelante, el nacimiento, naturaleza y evolución del seguro de títulos. En el segundo capítulo analizaremos el contenido de la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, en relación a las diferentes dificultades y falencias que es posible constatar a su respecto en la práctica registral, situaciones que influyen negativamente en el ejercicio de las facultades que otorga el dominio y en los actos jurídicos que se realizan en virtud de ellas. En el tercer capítulo nos avocaremos, de manera general, al —Estudio de Títulos Inmobiliarios| en nuestro sistema, en la medida que dicha labor profesional permite identificar los riesgos asociados a las operaciones inmobiliarias, como medida preventiva, sobre todo, en la adquisición de un bien raíz. El cuarto capítulo está dedicado al Seguro de Títulos Inmobiliarios: su origen, concepto, las características propias que lo diferencian de otros seguros, su evolución y aplicación, sus inicios y aplicación en nuestro país, el alcance de su cobertura, entre otros temas que es necesario analizar.

⁴
Otálora (2020) planteó la posibilidad de que opere la figura de la usucapión sobre los baldíos rurales, para así garantizar el cumplimiento de un mandato constitucional expreso de carácter social. El estudio inicia con un componente metodológico, en el cual se plantea que la solución de los problemas que existen al interior del derecho debe alcanzarse a partir de un proceso de reflexión, en torno al sentido y alcance de la norma, en el que la hermenéutica desempeña un papel fundamental, ya que evita que las decisiones se adopten a partir de lecturas arbitrarias y sesgadas realizadas por las autoridades. 3 Después está el apartado histórico, que hace un breve recuento sobre la historia de la tenencia de la tierra en Colombia, desde la época de los indígenas hasta la

actualidad y con énfasis en las normas jurídicas más importantes. Su finalidad es brindar una perspectiva integral del problema, para entender sus orígenes y la manera en la que ha evolucionado. Luego se estudia la Constitución Económica, referida a las disposiciones de la Carta Política que consagran los instrumentos a través de los cuales el Estado interviene en la economía; dentro de los que están incluidas las normas de carácter agrario, cuya aplicación debe hacerse siguiendo los parámetros del Estado Social de Derecho, que orienta la actuación de las autoridades al respeto y promoción de la dignidad humana. Posteriormente hay un análisis sobre el concepto de bien baldío, ya que aún no existe claridad sobre su definición, dado que continúan vigentes criterios de determinación contrapuestos. Así mismo, se lleva a cabo un estudio sobre las relaciones que establecen las personas con los bienes, las cuales por disposición de la Corte Suprema de Justicia solo pueden enmarcarse en una de las siguientes categorías: mera tenencia, propiedad o posesión; igualmente, se profundiza sobre la prescripción adquisitiva, como facultad derivada del ejercicio de actos de señor y dueño sobre una cosa.

²⁸ López (2017) analizó la institución jurídica de la Prescripción Adquisitiva extraordinaria de dominio como derecho fundamental de la propiedad en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Se usó una metodología cualitativa, descriptiva, básica y hermenéutica. Los resultados mostraron que la prescripción ha brindado la oportunidad a muchas personas de obtener la propiedad de un terreno, aunque este proceso involucra un juicio que no es tan simple y requiere cumplir varias etapas. Se concluyó que esta figura legal es un elemento fundamental en el sistema jurídico de Ecuador, y su propósito es prevenir conflictos que podrían dar lugar a situaciones violentas en la adquisición de la propiedad.

2.1.2. Antecedentes Nacionales

¹ Velásquez (2019) tuvo por objetivo determinar cuál es el efecto de a indebida utilización de la oposición en el procedimiento de a prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo ¹⁰⁴ en el año 2018, la metodología usada fue básica, descriptiva y ¹ no experimental. Se usó como técnica de investigación la entrevista y el análisis documental; ² y como instrumento la ficha de observación. Los resultados lograron demostrar la indebida utilización de la oposición de en el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio. Se concluyó que no existen ¹ límites legales para incoar una oposición, por lo que cualquier persona puede presentar este tipo de mecanismos legales.

Pérez (2019) determinó¹⁰ cuáles son los efectos de la actual regulación normativa de la oposición al asunto no contencioso de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio predial notarial, la metodología usada para la investigación fue cualitativa, básica y hermenéutica. Se determinó que no hay restricciones¹ legales para iniciar una oposición, lo que significa que cualquier individuo puede presentar este tipo de recursos legales.

Cuadros y Gamarra (2022) determinó¹ por qué se hace un uso arbitrario de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, utilizando el enfoque cualitativo, la teoría fundamentada y la investigación básica, además se utilizó la técnica de entrevista, análisis doctrinario y documental, realizado con sus instrumentos correspondientes como las guías de análisis de preguntas de entrevista y análisis documental. Aplicándose a los participantes estando compuesto por Notarios Públicos y abogados expertos en materia civil. Se procesó la información con las técnicas de análisis de datos, interpretación jurídica, alcanzando los resultados, la discusión, concluyendo que la falta de requerimientos documentales en la presentación por parte de un tercero no legitimado de la oposición, implica que cualquier persona pueda presentarla aun cuando esta no tiene interés alguno sobre el procedimiento, por lo que vemos que se afecta gravemente el derecho de adquirir una propiedad mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

Huamani y Zarate (2023) señalaron las oposiciones que se suscitan durante¹ en el trámite de prescripción adquisitiva realizado en una sede notarial, observamos que en la legislatura actual vigente hay vacíos que conllevan a las oposiciones que en algunas veces¹⁴ carecen de legitimidad para obrar, de fundamentación y de la presentación de pruebas que la avalen y esto ocasiona la finalización del trámite en la mencionada sede; lo que se vuelve una realidad problemática ya que se frustra¹⁰ innecesariamente el proceso de declaración de propiedad trasgrediendo el derecho de propiedad del solicitante de la prescripción, analizaremos la realidad actual, las contradicciones y efectos que surgen por no haber una regulación específica en nuestro sistema legal peruano. Se estableció que la prescripción adquisitiva podía ser declarada notarialmente, esto se regula por la demandante carga procesal, lo que conlleva a retrasos y al incumplimiento de los plazos indicados, sobrepasando el principio de celeridad procesal. Ante esta problemática surge¹ la urgencia de recurrir al proceso no contencioso por la vía notarial siempre y cuando se cumplan los requisitos y formas establecidas.

obteniendo mediante este proceso en sede notarial la reducción de costos y tiempo. En concordancia con los resultados se demostró que la celeridad del proceso, evitar la mala fe del proceso y evitar costos legales son influyentes a la hora de realizar el trámite documentario este resultado se logró habiendo realizado una entrevista a 06 participantes entre ellos abogados.

16

2.2. Marco Teórico

2.2.1. Teoría de la Posesión Justa

La Teoría de la Posesión Justa, en el ámbito del derecho de propiedad y la prescripción adquisitiva, sostiene que la posesión prolongada y no interrumpida de un bien inmueble, cuando se cumple con ciertos requisitos, puede justificar el reconocimiento del derecho de propiedad sobre el mismo. Esta teoría es fundamental para entender cómo se legitima la adquisición de bienes a través del transcurso del tiempo y la conducta continua del poseedor (Rengifo, 2006).

En el contexto jurídico, la Teoría de la Posesión Justa se basa en la premisa de que el ejercicio pacífico y público de la posesión de un bien, bajo condiciones de buena fe, puede llevar a su adquisición legal. Esta teoría encuentra su fundamento en el principio de que la posesión continuada de un bien implica una relación estable y constante con el mismo, que se considera suficiente para establecer derechos de propiedad, siempre y cuando se cumpla con los requisitos legales establecidos (Jaramillo, 1958).

De acuerdo con Savigny (1845), la posesión se entiende como un estado de hecho en el que una persona ejerce un control material y efectivo sobre un bien, actuando como si fuera el propietario. Este control, cuando se mantiene durante un período prolongado y se realiza de manera pública y notoria, crea una presunción de legitimidad que, en ausencia de oposiciones válidas, puede transformar la posesión en un derecho de propiedad formal. En este sentido, la Teoría de la Posesión Justa busca asegurar que aquellos que han mantenido una posesión estable y continua durante el tiempo requerido puedan ver reconocidos sus derechos, promoviendo así la seguridad jurídica y la estabilidad en el tráfico de bienes.

La esencia de la Teoría de la Posesión Justa radica en la protección de la confianza legítima del poseedor. Rengifo (2006) argumenta que, al permitir que la

posesión prolongada se convierta en un derecho de propiedad, la teoría protege a quienes han confiado en la estabilidad de su situación jurídica y han actuado en consecuencia. Esta protección se justifica en la medida en que el poseedor, al mantener la posesión durante un período extenso, ha contribuido al mantenimiento y uso del bien, lo que, de acuerdo con esta teoría, legitima su derecho a adquirir el dominio sobre el mismo.

El fundamento de la Teoría de la Posesión Justa también se apoya en la idea de que la prescripción adquisitiva contribuye a la seguridad jurídica del tráfico de bienes.²⁵ Según Mosquera (2013),²³ la prescripción adquisitiva actúa como un mecanismo que regula las relaciones de propiedad al permitir la consolidación de derechos sobre bienes cuyo titular original ha perdido la posesión o ha dejado de ejercer su dominio. Esta consolidación de derechos, facilitada por la teoría de la posesión justa, busca evitar la perpetuidad de conflictos y litigios sobre la propiedad, promoviendo la estabilidad y previsibilidad en las relaciones jurídicas.

Desde una perspectiva crítica, se ha señalado que la Teoría de la Posesión Justa debe equilibrar el interés en proteger al poseedor con la necesidad de respetar los derechos de terceros que puedan tener reclamaciones legítimas sobre el bien. En este sentido, Barcia (2017) destaca que la teoría debe aplicarse de manera que se garantice la equidad en la resolución de conflictos de propiedad, evitando la injusticia que podría surgir si se conceden derechos de propiedad sobre bienes que han sido objeto de disputas o reclamaciones válidas.

Así pues, la Teoría de la Posesión Justa proporciona un marco conceptual crucial para entender la prescripción adquisitiva de dominio.¹ Al considerar la posesión prolongada y continua¹⁸ como base para el reconocimiento del derecho de propiedad, esta teoría⁶ busca equilibrar la protección de la confianza legítima del poseedor con la necesidad de garantizar la equidad y la seguridad jurídica en el sistema de propiedad.

2.2.2. Teoría de la Protección de la Confianza

¹⁰⁸ La Teoría de la Protección de la Confianza, en el ámbito del derecho de propiedad⁶ y la prescripción adquisitiva, se basa en la idea de que la confianza legítima de los poseedores de bienes debe ser protegida cuando han actuado bajo la premisa de que sus derechos sobre el bien son válidos y duraderos. Esta teoría es fundamental para comprender cómo el ordenamiento jurídico busca equilibrar la estabilidad en el tráfico

jurídico con la protección de derechos legítimos adquiridos a través de la posesión prolongada (E. García, 2002).

El núcleo de la Teoría de la Protección de la Confianza es la premisa de que la posesión prolongada de un bien, cuando se realiza de manera pública, pacífica y con la intención de actuar como propietario, genera una expectativa razonable de que el poseedor adquirirá derechos de propiedad sobre el bien. En este sentido, la teoría argumenta que el sistema jurídico debe reconocer y proteger estos derechos adquiridos en virtud de la confianza legítima del poseedor, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales establecidos (Bermúdez, 2005).

Según Gómez (2018), la confianza legítima es un principio fundamental que sustenta la Teoría de la Protección de la Confianza. Este principio sostiene que el poseedor que ha mantenido la posesión de un bien durante un período prolongado, actuando como si fuera el propietario y sin oposición significativa, tiene derecho a que su posesión se convierta en propiedad formal. La protección de esta confianza se justifica en la medida en que el poseedor ha realizado inversiones y ha mantenido el bien en condiciones adecuadas, actuando bajo la premisa de que sus derechos serán reconocidos y protegidos por el sistema jurídico.

La teoría también se fundamenta en el interés de promover la estabilidad y la seguridad jurídica en el tráfico de bienes. Parés (2021) sostiene que, al proteger la confianza legítima del poseedor, la teoría contribuye a evitar la perpetuidad de disputas y conflictos sobre la propiedad. La conversión de la posesión en un derecho de propiedad formal, basado en la confianza, permite que el poseedor obtenga un reconocimiento jurídico que facilite la transacción y transferencia del bien, promoviendo así un entorno jurídico más predecible y seguro.

Chinchilla (2018) destaca que la Teoría de la Protección de la Confianza también tiene implicaciones importantes para la equidad y la justicia en la resolución de conflictos de propiedad. La teoría asegura que los derechos del poseedor, que ha actuado con buena fe y en confianza, sean respetados frente a reclamaciones que podrían surgir de terceros. Esto significa que el sistema jurídico debe equilibrar la protección de la confianza legítima del poseedor con el reconocimiento de derechos de terceros que puedan tener reclamaciones legítimas sobre el bien.

A pesar de sus beneficios, ¹⁴⁰ la aplicación de la Teoría de la Protección de la Confianza puede enfrentar desafíos prácticos. Cruz (2020) señala que la protección de la confianza debe ser manejada con cuidado para evitar injusticias, especialmente en situaciones donde puedan surgir conflictos entre poseedores con expectativas legítimas y terceros con derechos válidos. La teoría debe ser aplicada de manera que se garantice la equidad en la ⁹⁷ protección de derechos, evitando la consolidación de derechos de propiedad en situaciones que podrían implicar injusticias para otras partes.

En ese sentido, ¹³⁴ la Teoría de la Protección de la Confianza ofrece un marco teórico crucial para entender la prescripción adquisitiva de dominio. Al proteger la confianza legítima del poseedor y promover la estabilidad jurídica, la teoría contribuye a un sistema de propiedad más seguro y justo, equilibrando los derechos adquiridos a través de la posesión prolongada con la necesidad de considerar las reclamaciones de terceros.

2.2.3. Tutela Judicial Efectiva

¹⁹ La Tutela Jurisdiccional Efectiva es un principio fundamental en el derecho procesal y constitucional que garantiza el acceso y protección efectiva de los derechos y libertades fundamentales de los ciudadanos ante los tribunales. Este principio está en el núcleo del sistema jurídico, asegurando que todos los individuos puedan obtener una ³⁸ resolución judicial justa y adecuada para la protección de sus derechos, conforme a los ¹ estándares establecidos por el derecho internacional y los sistemas jurídicos nacionales (García, 2003).

²⁵ La Tutela Jurisdiccional Efectiva se basa en el reconocimiento del derecho de toda persona a acceder a los tribunales y obtener una resolución judicial que no solo sea justa, sino también adecuada y oportuna. ²⁶ Este principio está íntimamente relacionado con la idea de que el poder judicial debe proporcionar un recurso efectivo para la ⁷⁹ protección de los derechos fundamentales y la resolución de conflictos legales. Según Alvaro (2009), la Tutela Jurisdiccional Efectiva implica no solo el derecho a presentar una demanda, sino también la garantía de que el proceso judicial sea conducido de manera imparcial, rápida y eficiente, permitiendo a las partes obtener una solución justa y adecuada a sus demandas.

²⁶ La importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva se manifiesta en la garantía de que las decisiones judiciales sean aplicables y ejecutables, asegurando que los

derechos reconocidos en el proceso judicial sean efectivamente protegidos y cumplidos. Araújo (2011) señala que el acceso a una tutela efectiva no se limita a la posibilidad de iniciar una acción judicial, sino que también abarca la necesidad de que el proceso judicial sea adecuado para la protección efectiva de los derechos, lo que incluye la capacidad de obtener una resolución adecuada y la posibilidad de hacer cumplir dicha resolución.

Desde una perspectiva constitucional, la Tutela Jurisdiccional Efectiva está vinculada con el principio de debido proceso, que exige que todas las personas tengan la oportunidad de ser escuchadas y de presentar sus argumentos ante un tribunal imparcial. Gómez (2018) argumenta que el debido proceso es un componente esencial de la Tutela Jurisdiccional Efectiva, ya que garantiza que todas las partes involucradas en un litigio reciban una oportunidad justa de presentar sus casos y que las decisiones se basen en una consideración completa y equitativa de los hechos y el derecho aplicable.

El principio de Tutela Jurisdiccional Efectiva también tiene implicaciones significativas para la protección de los derechos humanos y la garantía de justicia en casos de violaciones graves de derechos. Según Martínez (2019), la efectividad de la tutela jurisdiccional es crucial para la protección de los derechos humanos, ya que asegura que los individuos puedan obtener reparaciones adecuadas y efectivas en casos de violaciones de sus derechos fundamentales. Esto incluye el acceso a recursos judiciales que permitan la corrección de injusticias y la obtención de medidas adecuadas para remediar las violaciones sufridas.

Sin embargo, la implementación efectiva de la Tutela Jurisdiccional Efectiva puede enfrentar desafíos, especialmente en contextos donde existen barreras significativas para el acceso a la justicia, como la falta de recursos judiciales adecuados, la corrupción, o la ineficiencia en los procedimientos. García (2020) sostiene que para garantizar una tutela jurisdiccional efectiva, es esencial abordar estos desafíos mediante reformas judiciales que mejoren la eficiencia del sistema y aseguren que todos los ciudadanos puedan ejercer plenamente su derecho a la justicia.

Así pues, la Tutela Jurisdiccional Efectiva es un principio esencial que garantiza que los derechos y libertades fundamentales de los ciudadanos sean protegidos y que el acceso a la justicia sea garantizado de manera justa y efectiva. Este principio se basa en la necesidad de asegurar que el proceso judicial no solo sea accesible, sino también

adecuado para proporcionar una resolución efectiva y justa para las partes involucradas, lo que es fundamental para la protección de los derechos humanos y la promoción de la justicia en el sistema jurídico.

2.2.4. Debido Proceso

La Teoría del Debido Proceso es un principio fundamental del derecho que asegura que todos los procedimientos legales se lleven a cabo de manera justa y equitativa. Este principio es esencial para la protección de los derechos y garantías de las partes involucradas en cualquier proceso judicial o administrativo. En términos generales, el debido proceso se refiere a un conjunto de garantías procesales que deben ser respetadas para asegurar que las decisiones legales sean tomadas de manera justa, imparcial y transparente (Agudelo, 2005).

El concepto de debido proceso se basa en la premisa de que toda persona tiene derecho a una serie de garantías fundamentales durante cualquier procedimiento legal que afecte sus derechos. Estas garantías incluyen el derecho a ser escuchado, el derecho a un juicio imparcial, y el derecho a una resolución motivada y fundamentada. La idea central es que las partes deben tener la oportunidad de presentar sus argumentos y pruebas, y de contestar las alegaciones de la parte contraria, en un entorno que respete los principios de justicia y equidad (Moreira & Henríquez, 2017).

Según Caballero y Pastor (2024), el debido proceso se fundamenta en principios que aseguran la igualdad de las partes ante la ley y la imparcialidad del órgano decisor. Este principio exige que los procedimientos sean transparentes, que las decisiones sean tomadas con base en criterios objetivos y que se brinde a todas las partes la posibilidad de influir en el resultado del proceso. La transparencia y la imparcialidad son aspectos cruciales del debido proceso, ya que garantizan que las decisiones se basen en una evaluación justa de los hechos y no en prejuicios o arbitrariedades.

El debido proceso también incluye el derecho a una defensa efectiva. Según García (2020), este derecho implica que cada parte tenga acceso a los mecanismos y recursos necesarios para presentar su caso de manera completa y efectiva. La posibilidad de presentar pruebas, interrogar a los testigos y hacer alegaciones es fundamental para asegurar que las decisiones sean tomadas con un conocimiento completo y preciso de los hechos y las circunstancias del caso.

Además, el debido proceso exige que las decisiones sean motivadas y fundamentadas. Esto significa que los órganos decisores deben proporcionar razones claras y detalladas para sus decisiones, permitiendo a las partes entender el razonamiento detrás de la resolución y, si es necesario, impugnarla ante instancias superiores. Esta exigencia de motivación busca garantizar que las decisiones sean el resultado de un análisis riguroso y justificado, en lugar de meras decisiones arbitrarias (López, 2021).

²¹ En el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio y otras áreas del derecho, ¹⁹ el debido proceso juega un papel crucial al garantizar que todas las partes involucradas en un litigio tengan la oportunidad de presentar sus argumentos y evidencias, y de participar plenamente en el proceso. La observancia de estos principios asegura que las decisiones sobre derechos de propiedad y otras materias legales sean justas y equitativas, ⁹⁰ y que se respete el derecho de las partes a un tratamiento adecuado y equitativo bajo la ley (Martínez, 2019).

¹² En consecuencia, la Teoría del Debido Proceso es un pilar fundamental del sistema jurídico que asegura que todos los procedimientos legales se realicen de manera justa, imparcial y equitativa. Al garantizar la oportunidad de ser oído, la imparcialidad del decisor, y la motivación de las decisiones, ¹²⁴ el debido proceso protege los derechos de las partes y contribuye a la integridad y legitimidad del sistema judicial.

¹¹² 2.2.5. Teoría de la Estabilidad de los Derechos Reales

La Teoría de la Estabilidad de los Derechos Reales constituye un principio central ³¹ en el derecho de propiedad y la regulación de los derechos reales, buscando ⁵¹ garantizar la certeza y la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales. Esta teoría sostiene que los ³¹ derechos reales sobre los bienes deben ser estables y permanentes, de manera que proporcionen un marco seguro y predecible para ¹³⁸ los titulares de dichos derechos. La ⁶¹ estabilidad de los derechos reales es esencial para el funcionamiento adecuado del mercado inmobiliario y para la protección de los intereses de los propietarios y poseedores (Ochoa, 2008).

³¹ El principio de estabilidad de los derechos reales se basa en la necesidad de asegurar que las relaciones patrimoniales sean confiables y duraderas. Según Medina (2016), este principio implica que una vez que se ha reconocido un derecho real sobre un bien, dicho derecho debe ser mantenido y protegido contra las reclamaciones de

terceros y cualquier tipo de alteración arbitraria. La estabilidad se manifiesta en la protección frente a la pérdida de derechos por causas externas e inesperadas, asegurando que los derechos reconocidos no sean vulnerados sin una causa justificada y sin seguir el debido proceso.

La teoría de la estabilidad también subraya la importancia de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes. Sánchez (2020) argumenta que la estabilidad de los derechos reales permite a los titulares de estos derechos realizar transacciones y planificar a largo plazo con la certeza de que sus derechos serán respetados. Esta seguridad jurídica es crucial para fomentar la inversión y el desarrollo económico, ya que los actores económicos pueden confiar en que sus derechos sobre los bienes serán reconocidos y protegidos por el sistema legal.

Un aspecto clave de esta teoría es el papel de la registración y la publicidad de los derechos reales. La registración de derechos en los registros públicos proporciona una garantía adicional de estabilidad al hacer estos derechos visibles y accesibles para terceros. Según Gómez (2018), el registro de derechos reales contribuye a la estabilidad jurídica al ofrecer una fuente confiable de información sobre la titularidad y los gravámenes de los bienes. Esto ayuda a prevenir conflictos y disputas al proporcionar un mecanismo claro para verificar y proteger los derechos sobre los bienes.

Además, la estabilidad de los derechos reales está vinculada a la resolución efectiva de disputas y a la protección de la confianza legítima de los titulares de derechos. Cruz (2020) destaca que la estabilidad no solo implica la protección frente a reclamaciones externas, sino también la necesidad de resolver los conflictos de manera justa y equitativa, respetando los derechos ya establecidos y evitando decisiones que puedan alterar la situación jurídica de manera injustificada.

En ese sentido, la Teoría de la Estabilidad de los Derechos Reales es fundamental para garantizar la certeza y la seguridad en las relaciones patrimoniales. Al asegurar que los derechos reales sean duraderos y protegidos, esta teoría promueve la confianza en el sistema jurídico y facilita el desarrollo económico y la inversión. La registración y la protección de la confianza legítima son elementos esenciales para mantener la estabilidad y la seguridad en el tráfico de bienes.

2.3. Marco Conceptual

2.2.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio

⁴⁹ La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, es un instituto jurídico que permite la adquisición del dominio de un bien por el transcurso del tiempo, bajo ciertas condiciones establecidas por la ley. Esta figura jurídica se fundamenta en la necesidad de otorgar seguridad jurídica y estabilidad a las relaciones de propiedad, reconociendo el derecho a favor de quien ha poseído un bien de manera continua, pública y pacífica durante el plazo legalmente establecido (Couture, 1958).

Desde una perspectiva doctrinal, la prescripción adquisitiva se justifica por varias razones. En primer lugar, se considera que quien ha usado y mantenido un bien durante un largo periodo debe ser reconocido como su propietario, especialmente si el dueño original ha abandonado el bien y no ha ejercido actos de dominio sobre él. En segundo lugar, la prescripción adquisitiva contribuye a la actualización de los registros de propiedad, asegurando que estos reflejen la realidad de las posesiones efectivas (Planiol & Ripert, 1940).

⁴¹ El Código Civil peruano regula la prescripción adquisitiva en los artículos 950 al 952. Según el artículo 950, "la propiedad de un bien inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años" (Código Civil, 1984). Esta normativa se complementa con las disposiciones de la Ley N° 27157 (1999), Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, que establece un procedimiento especial para la prescripción adquisitiva notarial.

En el contexto peruano, la prescripción adquisitiva tiene una relevancia particular debido a la histórica falta de formalización de la propiedad y la existencia de numerosos predios informales. La Ley N° 27157 busca facilitar la regularización de estos predios, proporcionando un mecanismo ágil y accesible para que los poseedores de buena fe puedan obtener el título de propiedad (Quispe & Tejada, 2021).

2.2.2. Oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Uno de los aspectos críticos de la prescripción adquisitiva notarial es la posibilidad de oposición por parte del titular registral o de terceros interesados. La oposición se configura como un mecanismo de defensa que busca proteger los derechos

de los propietarios registrales frente a una adquisición de dominio que pudiera ser contraria a sus intereses legítimos. La Ley N° 27157 (1999) establece que la oposición debe ser formulada dentro de los treinta días siguientes a la publicación del aviso de prescripción adquisitiva en el diario oficial y en un diario de circulación nacional.

La oposición en el proceso de prescripción adquisitiva notarial permite a los titulares registrales y a terceros interesados presentar sus objeciones, aportando pruebas que demuestren que la posesión del solicitante no cumple con los requisitos legales de continuidad, publicidad, y paz, o que el plazo de prescripción no ha sido cumplido (Bullard, 1987).

Uno de los problemas recurrentes en la oposición de la prescripción adquisitiva notarial es la efectividad de la notificación mediante la publicación del aviso. En muchos casos, los titulares registrales no llegan a enterarse de dicho procedimiento, lo cual limita su derecho a oponerse oportunamente. Esta situación se agrava en contextos donde la información no circula adecuadamente, afectando el principio de publicidad y transparencia que debe regir en estos procesos (Mosquera, 2013b).

La efectividad de la notificación a través de publicaciones en diarios puede ser limitada debido a diversos factores, tales como la baja circulación de los periódicos, el acceso limitado a estos medios en áreas rurales, y la falta de hábito de lectura de avisos legales por parte de la población general. Estos factores contribuyen a que muchos titulares registrales no se enteren de los procedimientos de prescripción que afectan sus bienes (Urbaneja, 2020).

La jurisprudencia peruana ha abordado diversas controversias relacionadas con la oposición en la prescripción adquisitiva notarial. Un caso relevante es el EXP. 02812-2021-PA/TC, en el cual el Tribunal Constitucional resaltó la importancia de garantizar el debido proceso y el derecho de defensa de los propietarios registrales frente a la prescripción adquisitiva. En dicho fallo, se enfatizó que cualquier limitación a estos derechos podría considerarse inconstitucional, ya que afecta el núcleo esencial del derecho de propiedad (*Pleno. Sentencia 194/2022*, 2022).

Otro aspecto relevante de la jurisprudencia es la interpretación de los requisitos de la posesión. En el caso del EXP. N.° 00182-2021-PA/TC, el Tribunal Constitucional precisó que la posesión debe ser evaluada de manera estricta, verificando que se trate de una posesión continua, pública y pacífica, descartando aquellas posesiones que sean

interrumpidas o que no sean realizadas con la apariencia de propietario (*Pleno. Sentencia 708/2021*, 2021).

2.4. ⁵³Marco Legal

2.3.1. *Constitución Política del Perú*

La Constitución Política del Perú (1993) ²⁰establece las bases fundamentales para el reconocimiento y protección del derecho de propiedad. El artículo 70 ¹consagra que —el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Además, establece que nadie puede ser privado de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada, lo cual subraya la importancia de la propiedad privada y su ²⁶protección constitucional.

2.3.2. *Código Civil del Perú*

⁷El Código Civil del Perú (1984) regula la prescripción adquisitiva de dominio en los artículos 950 al 952. Estos artículos disponen los requisitos necesarios para que se configure la prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, en el ²⁰ordenamiento jurídico peruano. El artículo 950 establece:

"La propiedad de un bien inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años".

El artículo 951 extiende este plazo a cinco años si la posesión ³¹se basa en justo título y buena fe. El artículo 952 ¹¹complementa las disposiciones anteriores al definir la posesión apta para prescribir y los efectos de la interrupción de la prescripción (Código Civil, 1984).

2.3.3. *Ley N° 27157*

²⁴La Ley N° 27157, conocida como Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, establece un procedimiento especial para la prescripción adquisitiva de dominio, facilitando la formalización de la propiedad a través de un procedimiento notarial. Esta ley, promulgada en 1999, introduce disposiciones específicas para que los poseedores puedan adquirir la propiedad de los inmuebles mediante ¹un procedimiento más accesible y menos costoso que el proceso judicial tradicional.

⁴⁴ El artículo 21 de la Ley N° 27157 (1999) establece que los poseedores ⁵⁴ pueden solicitar la prescripción adquisitiva ante un notario, quien procederá a publicar un aviso en el diario oficial y en un diario de circulación nacional. El artículo 22 regula el procedimiento de oposición, disponiendo que los interesados tienen un plazo de treinta días para oponerse a la solicitud de prescripción adquisitiva.

⁴³ 2.3.4. *Decreto Supremo N° 008-2000-MTC*

³² El Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (2000) aprueba el Reglamento de la Ley N° 27157, precisando y complementando las disposiciones de la ley ² respecto a la prescripción adquisitiva notarial. Este reglamento detalla los procedimientos que deben seguirse en la notificación y publicación de avisos, así como los requisitos documentales y formales que deben cumplir los solicitantes.

¹⁵⁶ 2.3.5. *Jurisprudencia del Tribunal Constitucional*

El Tribunal Constitucional del Perú ha emitido varias sentencias relevantes que abordan la prescripción adquisitiva y la oposición en estos procesos. Por ejemplo, en el EXP. 02812-2021-PA/TC, el Tribunal subrayó la importancia ³⁹ de garantizar el debido proceso y el derecho de defensa de los propietarios registrales frente a la prescripción adquisitiva. Asimismo, ³² en el Expediente EXP. N.º 00182-2021-PA/TC, se destacó ¹¹ la necesidad de una evaluación estricta de los requisitos de posesión, asegurando que la misma sea continua, pública y pacífica.

2.3.6. *Normativa Registral*

¹ La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) también juega ¹ un rol crucial en la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio. Las ⁸⁶ directivas y normativas emitidas por la SUNARP establecen los procedimientos para la inscripción de la prescripción adquisitiva notarial en los registros públicos, garantizando la publicidad y transparencia de estos procesos. Por ejemplo, ²⁰ Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 107-2020-SUNARP-SN regula ¹ los procedimientos registrales para la inscripción de actos relacionados con la prescripción adquisitiva de dominio (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2020).

40 CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO

CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO

³3.1. Enfoque

Por su enfoque la investigación fue cualitativa que en palabras de Hadi et al. (2023) es aquella disciplina que se enfoca en evaluar la excelencia de las actividades, interacciones, temas, recursos, materiales o herramientas en un contexto o situación específica.

3.2. Nivel

Por su nivel la investigación fue no experimental y transversal pues pretende estudiar el problema sin intervención experimental, sino que se investiga el problema en su contexto diario en un tiempo determinado (Hadi et al., 2023).

3.3. Método

El método de investigación usado fue el fenomenológico y el hermenéutico.

³3.4. Población y Muestra

En concordancia con Hernández et al. (2014) se define la población como el conjunto completo de individuos que conforman un todo o una universalidad. En el contexto de esta investigación, la población se refiere a la totalidad de unidades de análisis, que incluye a todos los Notarios Públicos del Distrito Notarial de Arequipa, así como a los expedientes de prescripciones adquisitivas notariales en dicho distrito.

³ Siguiendo la definición de Hernández et al. (2014), una muestra se obtiene al seleccionar una cantidad limitada de individuos de la población total con el propósito de analizar un fenómeno estadístico. En este estudio el muestreo fue por conveniencia, lo que se ajusta a los criterios de oportunidad, cercanía, economía y adecuación que toda muestra no probabilística debe tener (Hernández, 2021). En ese sentido, se analizó una porción específica de la población limitándose a 3 Notarios Públicos del Distrito Notarial de Arequipa. En ese sentido, para ser elegible, el Notario Público deberá tener por lo menos 5 años operando.

Así mismo, siguiendo el criterio del muestro por conveniencia, se consiguió un expediente a analizar, debido a que este es el que presenta fehacientemente el fenómeno jurídico a analizar. Además, para poder ser elegible a analizar, el expediente debe versar

en materias referidas al derecho civil que hayan tenido controversias con ² la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio.

⁴⁷

3.5. Técnicas

La técnica de investigación usada fue la entrevista y el análisis documental.

3.6. Instrumentos

Se usará ³ la guía de entrevista como instrumento de investigación, este consiste en el conjunto de preguntas que el investigador elabora para consultar al entrevistado (Hadi et al., 2023). Así mismo, se usarán fichas bibliográficas, definidas por los autores antes citados como una síntesis que captura los aspectos fundamentales de un libro que se utiliza como fuente en una investigación.

CAPÍTULO 4: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

CAPÍTULO 4: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

4.1.1. Resultados del Objetivo General

Tabla 1

Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 1.

PREGUNTA	ENTREVISTADOS			
	E1	E2	E3	E4
P1: ¿Opina que la legislación en Perú proporciona protección suficiente al solicitante que busca una prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial en caso de enfrentar posibles situaciones de abuso en el ejercicio del derecho de oposición? Sí/No, ¿Cuál es la razón de su respuesta?	No, debería mejorarse la redacción en cuanto al dispositivo legal que regula esta situación. El tema central pasaría por regular algo más o menos así, en el supuesto de que se presentase alguna oposición por un tercero. Esta oposición debería estar protegida o amparada por cierta verosimilitud en el derecho del titular, o mejor, en el supuesto derecho del titular, porque no se sabe si tiene el derecho de oponerse, pero por lo menos debería acreditar cierta verosimilitud en su petición. Esto haría de que las personas no se opongan sin ningún derecho o porque sí, porque la norma actual esta redacta si bien es	No proporciona protección suficiente, la vía notarial es no contenciosa, sin conflicto. El notario no resuelve conflictos.	Lamentablemente el posesionario que conforme ley buscar sanear su situación, se encuentra desprotegido ante posibles oposiciones que muchas veces solo buscan atentar contra la legítima propiedad. Ante este panorama tienen que recurrir a la vía judicial donde de manera absurda se tiene que sufragar gastos insulsos.	La incorporación de la PAD en la vía notarial, permite un procedimiento seguro, y con considerable reducción en el plazo de la obtención de lo solicitado. Considerando que el notario no tiene función jurisdiccional, la que es ejercida con carácter exclusivo por los jueces y tribunales, como en todos los procedimientos contenciosos que se pueden tramitar en la vía notarial, la oposición imposibilita la continuación del proceso, desde mi punto de vista no se trata de protección o falta de la misma, se trata de observar un debido proceso en el que están presentes todas las garantías para el ciudadano. Si luego en la vía judicial, se determina que la oposición fue abusiva o no se acredita el derecho que motiva la oposición, debería

	cierto, no en esos términos, pero da cabida en la práctica para que cualquier persona presente su oposición argumentando cualquier cosa y el notario como no es un órgano jurisdiccional, como no es un juez, se dice que no tiene por qué decidir ni determinar si ese pedido es fundado o infundado, por decir antes, en el 2001 cuando se presentaba una oposición el notario le remitía toda la documentación al juez pertinente. Después cuando se modificó la ley quedo expreso que frente a una oposición el notario daba por concluido el trámite, entonces actualmente está redactado en esos términos²⁹ Entonces se presenta la oposición y el notario da por concluido el trámite, el notario no tiene ninguna facultad para decidir si la oposición está fundada en derecho o no. Considero que		imponerse una sanción de carácter pecuniario a quien se opone injustificadamente. Debemos tener muy presente que para que proceda un acto o procedimiento en la vía notarial debe existir acuerdo de voluntades o no mediar oposición, sostener lo contrario en busca de una modificación legislativa, es variar la esencia del notariado y dotarlo de función jurisdiccional, la que por ley está reservada para los actores de justicia.
--	--	--	---

	eso es lo que debería modificarse.			
--	------------------------------------	--	--	--

Interpretación: El entrevistado 1 considera que la legislación actual no ofrece protección suficiente al solicitante y sugiere la necesidad de mejorar la redacción del dispositivo legal que regula esta situación. Argumenta que, en la actualidad, cualquier persona puede presentar una oposición sin justificación adecuada, lo que interrumpe el proceso notarial, ya que el notario, al no ser un juez, carece de la facultad para decidir sobre la validez de dicha oposición. Se destaca que, anteriormente, el notario remitía la documentación al juez para su evaluación, lo cual cambió con la modificación de la ley, dejando al notario sin la capacidad de continuar el trámite si se presenta una oposición. Esto implica que el sistema actual podría permitir abusos por parte de terceros que se oponen sin un derecho legítimo, y sugiere que la norma debería exigir cierta verosimilitud en la oposición para proceder con la interrupción del proceso.

El segundo entrevistado reafirma la insuficiencia de protección por parte de la legislación, señalando que la naturaleza de la vía notarial es no contenciosa y, por tanto, el notario no está facultado para resolver conflictos. Esto subraya una limitación inherente al sistema, que, al no poder dirimir conflictos, deja al solicitante en una posición vulnerable frente a oposiciones potencialmente infundadas.

El entrevistado 3 también percibe una falta de protección adecuada para el posesionario que busca legitimar su situación a través de la ²prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial. Subraya que los opositores pueden actuar con la intención de obstaculizar la adquisición legítima de propiedad, obligando al solicitante a recurrir a la vía judicial, lo que conlleva costos adicionales y complica el proceso, destacando así una desventaja significativa en el sistema actual.

Por otro lado, el entrevistado 4 presenta una perspectiva diferente al indicar que el procedimiento notarial proporciona un trámite seguro y más expedito que la vía judicial. Sin embargo, reconoce que el notario no tiene función jurisdiccional, lo cual imposibilita continuar con el procedimiento en presencia de oposición. Desde su ¹¹³punto de vista, el problema no radica en la falta de protección, sino en la necesidad de garantizar un debido proceso. Sugiere que si la oposición es declarada abusiva en un

proceso judicial posterior, debería imponerse una sanción económica a quien presentó la oposición sin fundamento. Además, enfatiza que el procedimiento notarial debe mantenerse libre de funciones jurisdiccionales para preservar su esencia, subrayando la importancia de una clara delimitación entre las funciones notariales y jurisdiccionales.

Así pues, el análisis de las respuestas revela una percepción general de insuficiencia de protección para los solicitantes de prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial, debido a la falta de mecanismos que permitan evaluar la validez de las oposiciones sin recurrir al sistema judicial. Se sugiere una revisión de la legislación para mejorar la eficacia y la justicia del proceso, asegurando que las oposiciones se basen en derechos verosímiles y evitando abusos que perjudiquen al solicitante legítimo. Al mismo tiempo, se resalta la importancia de preservar la naturaleza no contenciosa del procedimiento notarial, asegurando un equilibrio adecuado entre la celeridad y la protección de derechos.

Tabla 2

Ficha Documental

FICHA DOCUMENTAL	
TÍTULO	Solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio
AUTOR	n/s
IDIOMA	Español.
RESUMEN	El documento es una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio presentada ante una autoridad notarial. En su contenido, el solicitante describe haber ejercido posesión continua, pública y pacífica sobre un bien inmueble durante el tiempo requerido por la ley, y por tanto, solicita que se le reconozca el derecho de propiedad sobre el mismo a través de la prescripción adquisitiva. El texto está estructurado para cumplir con los requisitos formales y legales exigidos en este tipo de procedimientos. No se mencionan controversias o situaciones conflictivas, sino que se argumenta el cumplimiento de los elementos esenciales de la prescripción adquisitiva: posesión prolongada en el tiempo, de manera continua, sin interrupciones, pública y con la apariencia de propietario. Asimismo, se hace referencia a la normatividad vigente que ampara la solicitud.

	El documento no solo detalla la solicitud en sí, sino que también incorpora los antecedentes fácticos y jurídicos que sustentan la petición, buscando que el proceso notarial confirme la adquisición de la propiedad del inmueble por prescripción.
--	---

Interpretación: El documento de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio refleja un procedimiento notarial formal que, en apariencia, sigue los lineamientos establecidos en la normativa peruana. En este contexto, el solicitante busca que se le reconozca el derecho de propiedad sobre un bien inmueble mediante la figura de la prescripción adquisitiva, argumentando la posesión continua, pública y pacífica del bien por el tiempo requerido por la ley. Sin embargo, al contrastar esta solicitud con el objetivo general de la investigación, que se centra en la afectación del usuario cuando enfrenta oposición en este tipo de procedimientos, se evidencian varias áreas de posible vulnerabilidad o perjuicio para el solicitante.

Uno de los elementos clave que surge de este contraste es el hecho de que la solicitud notarial por sí misma no garantiza un proceso exento de complicaciones, especialmente en situaciones donde se presenta una oposición. Si bien el solicitante puede cumplir con los requisitos formales y sustantivos para solicitar la prescripción adquisitiva, el derecho de oposición de terceros puede poner en riesgo la celeridad y efectividad del procedimiento. Este escenario podría generar una afectación directa al usuario, quien, a pesar de haber ejercido la posesión sobre el bien inmueble de acuerdo con la ley, se ve inmerso en un proceso más prolongado, cargado de incertidumbre, y, en muchos casos, con mayores costos asociados.

La oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial introduce, por tanto, una dualidad entre el derecho del poseedor y el derecho de los opositores. Esta confrontación de derechos puede traducirse en un perjuicio tangible para el solicitante, especialmente si la oposición se fundamenta en argumentos poco sólidos, pero suficientes para detener el proceso. Este fenómeno refleja una posible falla en el diseño normativo que, en principio, debería proporcionar mecanismos que equilibren los derechos de ambas partes, sin afectar de manera desproporcionada al solicitante que ha cumplido con los requisitos legales.

El procedimiento descrito en el documento, aunque en apariencia fluido y conforme a la ley, no contempla las dificultades que podrían derivarse de una oposición. En este sentido, es posible que la normatividad actual no brinde al solicitante la protección suficiente para evitar que el derecho de oposición se utilice de manera abusiva, generando así una afectación considerable en términos de tiempo, costos y, en última instancia, en el acceso efectivo a la titularidad del bien. Por lo tanto, este tipo de solicitudes notariales, cuando son contrastadas con el derecho de oposición, plantean interrogantes sobre la eficacia del marco normativo vigente y sobre cómo este puede ser mejorado para reducir el perjuicio que experimentan los usuarios en estos casos.

La afectación al solicitante no solo puede observarse en términos del proceso legal, sino también en el impacto psicológico y económico que implica enfrentarse a un procedimiento que debería ser ágil y que, debido a la oposición, se convierte en incierto. Este panorama sugiere ⁴⁵ la necesidad de revisar el equilibrio entre los derechos de los solicitantes y los ²¹ opositores, así como la implementación de salvaguardias que impidan el uso abusivo del ²¹ derecho de oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.

4.1.2. Resultados del Objetivo Específico 1

Tabla 3

Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 2.

PREGUNTA	ENTREVISTADOS			
	E1	E2	E3	E4
P2: ¿Cuál es su punto de vista en cuanto al proceso de gestión de las prescripciones adquisitivas de dominio a través de la vía notarial?	Hay muchas prescripciones que si deben tener acogida y efectivamente la tienen porque la persona está en posesión 20 años, 15 años y no tiene forma de obtener un título de propiedad que acredite o que asegure su derecho, porque ya se considera propietario, es ¹¹⁸ formalmente o desde el punto de vista jurídico el hecho de poseer más de 10 años ya le daría esa facultad para ³⁰ actuar ante el notario que se le otorgue un título de propiedad para que complementen o reafirme esa posesión, esa titularidad que cree tener, es un elemento importante que debe evaluarse en las prescripciones, es ahí donde hablamos sobre el animus dominio y esto es la creencia del poseedor en su posesión como si fuera propietario, ya que el se cree propietario, actúa como propietario y se desempeña como tal. Otro camino sería vía proceso judicial, ya que en el tema de fondo no difiere mucho con el trámite	Está bien regulado debido a que estás protegiendo el derecho de propiedad.	En conexión con la respuesta anterior, se puede decir que la P.A.D es un buen mecanismo, pero el posible opositor al no tener que argumentar su oposición hace que el eventual éxito P.A.D sea muy delicado.	La PAD es un proceso que ha permitido ²⁴ regularización de bienes muebles e inmuebles que ha permitido la regularización de bienes. La experiencia en la gestión de los mismos, ha demostrado buenos resultados.

	notarial, pero en los plazos si hay una diferencia sustancial y eso hace que las personas quieran acudir a sede notarial.			
--	---	--	--	--

65 Interpretación: El primer entrevistado destaca la importancia del proceso de prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial como un mecanismo crucial para formalizar la posesión de aquellos que han ocupado un inmueble por un período considerable, como 15 o 20 años, y que no tienen otro medio para obtener un título de propiedad que asegure sus derechos. En este contexto, la posesión prolongada, acompañada del "animus domini" —la creencia y comportamiento del poseedor como propietario—, se considera suficiente para solicitar un título formal. Este proceso, comparado con la vía judicial, ofrece una ventaja significativa en términos de plazos, lo que motiva a las personas a preferir el trámite notarial por su celeridad, a pesar de que el fondo de la cuestión no varíe entre ambas vías.

El segundo entrevistado considera que el proceso de PAD está adecuadamente regulado, enfatizando que este protege el derecho de propiedad. Esto sugiere una confianza en el marco legal vigente y en su capacidad para equilibrar los derechos de los poseedores y los propietarios registrados, al tiempo que facilita la formalización de la propiedad para aquellos que cumplen con los requisitos legales de posesión prolongada.

El tercer entrevistado comparte la percepción de que la PAD es un mecanismo eficaz, pero introduce una crítica significativa al proceso actual, señalando que la ausencia de requerimientos específicos para argumentar la oposición hace que el éxito de la PAD sea delicado y potencialmente vulnerable. Esto indica que, si bien el procedimiento es valioso, su implementación puede ser obstaculizada por oposiciones no fundamentadas, lo cual sugiere la necesidad de una evaluación más rigurosa de las oposiciones para fortalecer el proceso y garantizar su efectividad.

37 Por último, el cuarto entrevistado resalta que la PAD ha tenido un impacto positivo en la regularización de bienes muebles e inmuebles, con experiencias de gestión que han demostrado buenos resultados. Esto indica una valoración positiva del

proceso como herramienta para la formalización de la propiedad, evidenciando su contribución al ordenamiento y seguridad jurídica en la gestión de bienes.

En conclusión, el análisis de las respuestas revela un consenso general ¹ en torno a la utilidad ¹³ del proceso de PAD por la vía notarial como un mecanismo ágil y necesario para la regularización de la propiedad, aunque con ciertas críticas respecto a la vulnerabilidad frente a oposiciones no argumentadas. Se sugiere que, si bien el proceso está bien encaminado en términos de protección del derecho de propiedad, podría beneficiarse de ajustes que fortalezcan su resistencia a abusos en el ejercicio del derecho de oposición, garantizando así una mayor efectividad y justicia en su aplicación.

Tabla 4
Ficha Bibliográfica

FICHA DOCUMENTAL	
TÍTULO	Solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio
AUTOR	n/s
IDIOMA	Español.
RESUMEN	El documento es una solicitud ¹³ de prescripción adquisitiva de dominio presentada ⁶ ante una autoridad notarial. En su contenido, el solicitante describe haber ejercido posesión continua, pública y pacífica sobre un bien inmueble ¹⁷ durante el tiempo requerido por la ley, y por tanto, solicita ¹³ que se le reconozca el derecho de propiedad sobre el mismo a través de la prescripción adquisitiva. El texto está estructurado para cumplir con los requisitos formales y legales exigidos en este tipo de procedimientos. No se mencionan controversias o situaciones conflictivas, sino que se argumenta el cumplimiento de los ⁷ elementos esenciales de la prescripción adquisitiva: posesión prolongada en el tiempo, ¹⁸ de manera continua, sin interrupciones, pública y con la apariencia de propietario. Asimismo, se hace referencia a la normatividad vigente que ampara la solicitud. El documento ⁷ no solo detalla la solicitud en sí, sino que también incorpora los antecedentes ¹⁸ fácticos y jurídicos que sustentan la petición, buscando que el proceso notarial confirme la adquisición de la propiedad del inmueble por prescripción.

Interpretación: El documento de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio proporciona un marco formal y legal para el reconocimiento de la propiedad a través de la vía notarial. En este contexto, el solicitante expone haber cumplido con los requisitos que la ley exige para adquirir un bien inmueble mediante la posesión prolongada y continua. A primera vista, la norma de prescripción adquisitiva parece ofrecer un camino accesible y eficiente para que un poseedor regularice su situación legal y obtenga la titularidad formal de la propiedad. No obstante, al contrastar este procedimiento con el objetivo general de la investigación, que busca determinar si la norma efectivamente protege al usuario, emergen varias consideraciones críticas.

Si bien la legislación establece una estructura aparentemente clara y funcional para tramitar la prescripción adquisitiva ante una notaría, se evidencia que la protección al usuario en este proceso puede ser limitada, particularmente en situaciones donde existe la posibilidad de oposición. La norma, en su formulación, no contempla de manera exhaustiva las contingencias que un solicitante puede enfrentar cuando se presentan objeciones por parte de terceros interesados, lo que deja al usuario en una situación vulnerable. Aunque el solicitante haya cumplido con todos los requisitos formales, como el tiempo de posesión y las características de la misma, el derecho de oposición puede ser utilizado de manera que obstruya o dilate significativamente el proceso.

La prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial, al estar sujeta a posibles oposiciones, pone en cuestión el alcance de la protección que la norma otorga al usuario. La legislación, en principio, busca equilibrar el derecho del poseedor con el derecho de terceros, pero en la práctica este equilibrio puede inclinarse desfavorablemente hacia el solicitante, especialmente si la oposición no tiene un fundamento sólido. En tales casos, la norma podría estar fallando en brindar la seguridad jurídica y la protección efectiva que el usuario requiere para culminar con éxito el proceso de prescripción.

El procedimiento notarial, tal como se describe en el documento, no considera de manera explícita los mecanismos de defensa o protección que el solicitante tiene a su disposición en caso de enfrentar una oposición. Esto sugiere que la norma, aunque en teoría permite a los usuarios acceder a la regularización de sus derechos sobre un inmueble, no garantiza completamente la protección de sus intereses frente a eventuales controversias. La falta de previsión en cuanto a las posibles dilaciones, costos

adicionales y la complejidad que puede derivarse de una oposición, deja al usuario desprotegido en aspectos que, en un sistema ideal, deberían estar mejor regulados.

El contraste entre la solicitud de prescripción y el análisis de la norma revela que la protección al usuario, tal como está establecida, puede ser insuficiente cuando se enfrenta a un proceso que, por la posibilidad de oposición, se vuelve más incierto y menos accesible. En este sentido, la norma actual parece priorizar la apertura de un debate entre el solicitante y los opositores sin ofrecer suficientes garantías de que el derecho del primero será resguardado adecuadamente. Así, aunque el proceso en sí está diseñado para ser ágil y eficiente, la normativa no parece estar estructurada para proteger de manera integral los intereses del usuario, quien puede quedar expuesto a abusos o a demoras excesivas que frustran el propósito mismo ²³ de la prescripción adquisitiva de dominio.

Este análisis sugiere que la norma requiere de ajustes que refuercen la protección del usuario, asegurando que el proceso notarial no se vea fácilmente obstaculizado por oposiciones que, aunque legítimas en algunos casos, pueden ser usadas como estrategia dilatoria, generando perjuicios innecesarios para quienes buscan regularizar su situación mediante este mecanismo.

4.1.3. Resultados del Objetivo Específico 2

Tabla 5

Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 3.

PREGUNTA	ENTREVISTADOS			
	E1	E2	E3	E4
P3: ¿Cree que es necesario realizar cambios en la Ley N° 27157 sobre Regularización de Edificaciones, Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, junto con su norma complementaria, la 60 y N° 27333 sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones, ¿A fin de prevenir el abuso del ejercicio del derecho? Si es así, ¿por qué?	Sí claro, como dije anteriormente respecto de las oposiciones que se presentan, efectivamente muchas personas tratan de aprovechar y practican de hecho el ejercicio abusivo de su supuesto derecho, entonces eso obviamente perjudica al solicitante que está en posesión con los requisitos de la posesión pacífica, publica y continúa, con propósito de propietario, entonces se han visto casos, como un colega me comentó que en Lima, mi colega me comenta que estaba haciendo una prescripción y alguien presenta una oposición y este tercero que no se sabe quién es, le llama al solicitante pidiéndole dinero para retirar su oposición. Qué pasa por decir si yo me opongo hoy y el opositor le pide dinero al solicitante para retirar su oposición y como esto no está regularizado podría aplicarse de manera supletoria con normas del código	No es necesario.	Sí es necesario porque las armas y/o argumentos que puedan tener terceros ajenos a los saneamientos son sencillas, dejando así al justo posesionario y/o propietario con escasos recursos para la culminación.	La Ley 27157, es una norma cuya aplicación ha sorprendido positivamente a quienes amparándose en sus alcances, solicitan su aplicación. Como lo he expresado no comparto la idea de dotar al notario de función jurisdiccional, en mi concepto, la norma y sus modificatorias cumplen su objetivo y cuando existe una oposición que podría resultar —abusiva, es en el órgano jurisdiccional donde se deberá probar el mejor derecho, no en la vía notarial.

	civil, en todo caso es algo opinable como casi todo en el derecho. Pero por eso debería regularse de manera adecuada esta situación para llegar a aplicarse normas de manera discrecional, porque el notario podría decir: —No procede el desistimiento y ahí se acabó. Esos detalles deben regularse de manera específica, concreta. Por decir, hace poco hubo una modificatoria de ambas leyes en el aspecto que es discutible y opinable, que es la prescripción de 36 echos. Ya que debemos tener en cuenta que según el código civil no se puede prescribir entre copropietarios se supone que de las cuotas ideales de los derechos, entonces la prescripción típica, indica que efectivamente yo tengo que estar en posesión de una parte material, de una parte material concreta, sin embargo esa norma trata de operativizar esta prescripción de derechos aclarando y complementando en el sentido de que dice además que siempre y cuando se pueda identificar, ósea muy bien yo soy titular de derechos y acciones,			
--	---	--	--	--

	pero yo estoy ocupando una parte material, todo el inmueble mide 100m2, somos 5 hermanos herederos, yo estoy en posesión de 200 m2 y tengo un documento que así lo dice, entonces ¿procedería esto? Bueno, esto es opinable, es discutible, pero a fin de cuentas, lo que se estaría haciendo no sería una división de las cuotas ideales, sería sobre la parte material, porque se sabe que tiene que acreditar que parte es la que está ocupando, porque si no seguiría la prohibición expresa que se está consignando en el código civil, que dice claramente que no procede la prescripción de cuotas ideales, no procede de la prescripción entre copropietarios, respecto de los derechos. Entonces, con esta norma que parece confusa, la prescripción siempre se va a hacer de la parte material.			
--	---	--	--	--

Interpretación: El primer entrevistado argumenta que sí es necesario realizar cambios en la legislación vigente. Explica que muchas personas¹ abusan de su derecho de oposición¹, perjudicando a solicitantes que han estado en posesión pacífica, pública y continua de un bien, con ánimo de propietario. El entrevistado relata un caso en el que un opositor extorsionó al solicitante, exigiendo dinero para retirar la oposición, lo que evidencia una clara vulnerabilidad en el sistema actual. La falta de regulación específica

sobre cómo manejar tales situaciones permite interpretaciones discrecionales por parte del notario, quien podría decidir no aceptar un desistimiento, lo que complica aún más el proceso para el solicitante. Además, se menciona la reciente modificación legislativa que busca aclarar la prescripción de derechos, particularmente en situaciones de copropiedad, subrayando la confusión que aún persiste en torno a la aplicación de estas normas, especialmente cuando se trata de derechos sobre partes materiales específicas de un inmueble.

El segundo entrevistado, por el contrario, sostiene que no es necesario realizar cambios en la ley. Esta respuesta refleja una confianza en la efectividad de la legislación actual y su capacidad para gestionar adecuadamente los procesos de regularización sin necesidad de ajustes adicionales.

El tercer entrevistado, alineándose con el primero, afirma que sí es necesario modificar la ley. Argumenta que los terceros ajenos al proceso de saneamiento pueden oponerse con facilidad, dejando al legítimo poseedor o propietario con recursos limitados para completar el trámite. Esta opinión resalta la asimetría entre la facilidad con la que se puede presentar una oposición y las dificultades que enfrenta el solicitante para contrarrestarla, sugiriendo la necesidad de fortalecer las garantías para los poseedores legítimos.

El cuarto entrevistado ofrece una perspectiva distinta, considerando que la Ley N° 27157 ha sido positiva en su aplicación, cumpliendo sus objetivos sin necesidad de conferir funciones jurisdiccionales a los notarios. Destaca que las oposiciones que pudieran ser consideradas abusivas deben resolverse en el ámbito judicial, donde se debe demostrar el derecho superior, y no en la vía notarial. Esta visión aboga por mantener la clara distinción entre las funciones notariales y jurisdiccionales, señalando que la regulación actual es adecuada para su propósito.

⁴⁵ Por todo lo anteriormente expuesto, el análisis de las respuestas refleja un debate sobre la suficiencia de la legislación vigente para prevenir abusos en el ejercicio del derecho de oposición. Mientras que algunos entrevistados señalan la necesidad de cambios para abordar los problemas de abusos y extorsión, otros defienden la normativa actual, sugiriendo que los conflictos deben resolverse en el ámbito judicial. La discusión ²² subraya la importancia de equilibrar la eficacia del procedimiento notarial con la protección de los derechos de los poseedores, considerando la necesidad de posibles

ajustes legislativos para fortalecer el sistema y asegurar ¹ que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio sea justo y eficiente.

Tabla 6

Ficha Bibliográfica

FICHA DOCUMENTAL	
TÍTULO	⁴³ Solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio
AUTOR	n/s
IDIOMA	¹³ Español.
RESUMEN	El documento es una solicitud ⁶ de prescripción adquisitiva de dominio presentada ¹⁷ ante una autoridad notarial. En su contenido, el solicitante describe haber ejercido posesión continua, pública y pacífica sobre un bien inmueble durante el tiempo requerido por la ley, y por tanto, solicita que se le reconozca el derecho de propiedad sobre el mismo a través de la prescripción adquisitiva. El texto está estructurado para cumplir con los requisitos formales y legales exigidos en este tipo de procedimientos. No se mencionan controversias o situaciones conflictivas, sino que se argumenta el cumplimiento de los ⁷ elementos esenciales de la prescripción adquisitiva: posesión prolongada en el tiempo, de manera continua, sin interrupciones, pública y con la apariencia de propietario. Asimismo, se hace referencia a la normatividad vigente que ampara la solicitud. El documento no solo detalla la solicitud en sí, sino que también incorpora los antecedentes ¹⁸ fácticos y jurídicos que sustentan la petición, buscando que el proceso notarial confirme la adquisición de la propiedad del inmueble por prescripción.

Interpretación: El documento ⁴¹ que expone una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio notarial plantea ²³ un procedimiento aparentemente estructurado y formalizado en la legislación peruana, donde el solicitante se acoge a los requisitos establecidos para la adquisición de la propiedad a través de la posesión prolongada y continua. No obstante, al contrastar este proceso con el objetivo de la investigación, que busca evaluar las causas, argumentos y decisiones en los casos de oposición, así como

su impacto en los solicitantes, se evidencia un panorama que va más allá de la mera formalidad del procedimiento.

² Las causas de la oposición en los procesos de prescripción adquisitiva pueden ser diversas y responden tanto a intereses legítimos de terceros como a estrategias dilatorias. Los opositores pueden alegar derechos preexistentes sobre el inmueble, falta de conocimiento del procedimiento o cuestionar la legitimidad de la posesión ejercida por el solicitante. Este tipo de argumentos, aunque válidos en ciertos casos, pueden ser utilizados con el fin de prolongar el proceso o entorpecer la resolución del mismo. La normativa no parece establecer criterios suficientemente rígidos para discernir entre oposiciones que efectivamente merecen ser debatidas y aquellas que se presentan con fines obstructivos, lo que genera una afectación directa en el solicitante.

¹⁰¹ Las decisiones que se toman en estos casos de oposición son igualmente fundamentales para comprender el impacto en los usuarios. La intervención de terceros introduce un nivel de complejidad que altera el curso inicialmente previsto para un procedimiento de naturaleza notarial, cuya finalidad es la celeridad y la simplificación. Cuando se presenta una oposición, la dinámica del proceso cambia radicalmente, ya que el notario debe dar espacio para que las partes expongan sus argumentos, lo que puede derivar en un procedimiento más largo y costoso. Este cambio de dinámica afecta directamente a los solicitantes, quienes pueden ver truncadas sus expectativas de obtener un reconocimiento expedito de sus derechos de propiedad. La incertidumbre respecto a la resolución final genera en los solicitantes una sensación de vulnerabilidad y desprotección.

³ En Arequipa, al igual que en otras regiones del Perú, los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio se han convertido en una vía frecuentemente utilizada para formalizar la posesión de bienes inmuebles. Sin embargo, la presencia de oposiciones, como se refleja en el contexto de esta investigación, revela las tensiones inherentes a un proceso que, si bien está diseñado para ser accesible, se ve afectado por la posibilidad de que terceros interrumpan el flujo normal del trámite. Las decisiones que se adoptan en estos casos, ya sea en favor del solicitante o del opositor, no solo determinan la culminación del proceso, sino que también influyen en la percepción del solicitante sobre la eficacia y justicia del sistema notarial.

El impacto de las oposiciones en los solicitantes no es solo de carácter procesal, sino también emocional y económico. Un proceso que inicialmente se percibe como rápido y eficaz se convierte en una experiencia prolongada e incierta, lo que puede generar frustración y una sensación de indefensión frente a un sistema que no parece ofrecer las garantías necesarias para proteger el derecho del poseedor frente a oposiciones infundadas. La normativa actual, al no establecer mecanismos claros para filtrar las oposiciones que carecen de mérito, somete al solicitante a una confrontación que puede ser desgastante en múltiples sentidos.

En síntesis, la evaluación de las causas, argumentos y decisiones en los casos de oposición a ² la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial revela que, aunque el proceso está diseñado para ser ágil, la posibilidad de oposición introduce elementos de complejidad que generan un impacto negativo en los solicitantes. Las oposiciones, cuando se presentan, alteran la naturaleza expedita del trámite, prolongando la resolución y afectando tanto la percepción de justicia como los recursos de quienes buscan regularizar su situación de posesión.

4.1.4. Resultados del Objetivo Específico 3

Tabla 7

Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 4.

PREGUNTA	ENTREVISTADOS			
	E1	E2	E3	E4
P4: ¿Cuál es su opinión acerca de por qué las personas que poseen bienes inmuebles actualmente optan por el proceso notarial para obtener la declaración de propiedad?	Centralmente es por una cuestión de plazos, pero es de tener en cuenta que por decir si se presenta una oposición el trámite se cae, eso debería estar regulado, es necesario, ya que sería materia de una regulación concreta, específica y detallada, si bien es cierto lo tan detallada, pero que desarrolle, en qué casos procede una oposición, quién se puede oponer, con qué medios probatorios puede oponerse, si es que me opongo ¿procede el desistimiento de la oposición?, ese tipo de cosas debería estar regulado.	Es más rápido, célere.	Por la celeridad, la economía, la sencillez y la transparencia; todo ello debido a que el solicitante puede tener un acceso directo a la eficacia o no de su solicitud según corresponda.	La regularización. Si bien las normas que nos rigen tienen especial cuidado para que los ciudadanos puedan adquirir bienes de manera garantizada, la informalidad es una característica muy común en los actos traslativos, pasando de un titular a otro, muchas veces sin observar la legislación, en algunos casos porque existen actos previos que subsanar o por carecer de documentos suficientes, el transcurso del tiempo y una posesión pacífica, continua y pública permiten la regularización. Es importante para el Estado que los bienes se encuentren en circulación porque eso permite reactivación, la PAD lo posibilita. Si bien tenemos que aceptar que el propietario no poseedor es castigado por un actuar negligente con relación al bien frente al poseedor no propietario, la normatividad, le brinda los medios necesarios para ser escuchado y que sea un juez el que

				determine el mejor derecho.
--	--	--	--	-----------------------------

Interpretación: El primer entrevistado argumenta que el principal motivo para elegir el proceso notarial es la rapidez. Sin embargo, señala una debilidad significativa: la posibilidad de que el trámite se vea frustrado por la presentación de una oposición. Según el entrevistado, esto subraya la necesidad de una regulación específica que defina claramente los casos en los que procede una oposición, quién puede ejercerla y qué pruebas son necesarias. Además, sugiere que la regulación debe establecer si es posible desistir de una oposición una vez presentada, lo que implicaría una normativa detallada para asegurar la continuidad y eficacia del proceso notarial en casos de prescripción adquisitiva de dominio.

El segundo entrevistado resume su opinión indicando que la celeridad es el principal atractivo del proceso notarial. Esta respuesta se centra en la rapidez del procedimiento como el factor determinante para la elección del proceso notarial por parte de los solicitantes, sin entrar en detalles sobre las implicaciones jurídicas o procedimentales.

El tercer entrevistado coincide en que la celeridad es un factor clave, pero añade que también lo son la economía, la sencillez y la transparencia. Destaca que el proceso notarial permite al solicitante acceder directamente a la resolución de su solicitud, brindando una percepción de eficacia y claridad que es apreciada por quienes buscan regularizar su situación de propiedad.

El cuarto entrevistado ¹²⁵ ofrece una perspectiva más amplia, destacando la función de la regularización que permite el proceso notarial en un contexto caracterizado por la informalidad en las transacciones inmobiliarias. Argumenta que, a pesar de que la legislación vigente busca garantizar que los ciudadanos adquieran bienes de manera segura, la informalidad sigue siendo común, lo que hace que el proceso notarial sea una herramienta valiosa para formalizar situaciones de posesión pacífica, continua y pública. Además, señala que el proceso notarial contribuye a la circulación de bienes, lo que es beneficioso para la economía estatal. Sin embargo, también reconoce que el propietario no poseedor puede verse perjudicado por su negligencia en la gestión del bien, y enfatiza que la normativa ofrece medios para que estos propietarios sean escuchados y para que un juez determine el mejor derecho.

En ¹ conclusión, las respuestas de los entrevistados destacan la rapidez, la economía, la sencillez y la transparencia del proceso notarial como los principales factores que motivan a las personas a optar por este camino para obtener la declaración de propiedad. No obstante, se identifican áreas de mejora, particularmente en la regulación de las oposiciones, para asegurar un proceso más eficiente y justo. Además, se subraya la importancia del proceso notarial en la regularización de situaciones de informalidad, lo que contribuye al dinamismo del mercado inmobiliario y, por ende, a la economía en general. La discusión resalta la necesidad de un equilibrio entre la eficiencia del procedimiento notarial y ¹⁵¹ la protección de los derechos de los propietarios legítimos.

Tabla 8

Ficha Documental

FICHA DOCUMENTAL	
TÍTULO	¹³ Solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio
AUTOR	n/s
IDIOMA	Español. ¹³
RESUMEN	El documento es una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio presentada ante una autoridad notarial. En su contenido, el solicitante describe haber ejercido ⁶ posesión continua, pública y pacífica sobre un bien inmueble durante el tiempo requerido por la ley, y por tanto, solicita ¹⁷ que se le reconozca el derecho de propiedad sobre el mismo a través de la prescripción adquisitiva. El texto está estructurado para cumplir con los requisitos formales y legales exigidos en este tipo de procedimientos. No se mencionan controversias o situaciones conflictivas, sino que se argumenta el cumplimiento de los ⁷ elementos esenciales de la prescripción adquisitiva: posesión prolongada en el tiempo, de manera continua, sin interrupciones, pública y con la apariencia de propietario. Asimismo, se hace referencia a la normatividad vigente que ampara la solicitud. El documento no solo detalla la solicitud en sí, sino que también incorpora los antecedentes ⁷ fácticos y jurídicos que sustentan la petición, buscando ¹⁸ que el proceso notarial confirme la adquisición de la propiedad del inmueble por prescripción.

Interpretación: El documento ¹⁴ que detalla una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio notarial pone ² en evidencia un procedimiento normativo aparentemente claro, en el que el solicitante presenta los requisitos legales necesarios para que se le reconozca la titularidad sobre un inmueble. Sin embargo, al contrastar este proceso con el objetivo de analizar las implicancias y repercusiones de la oposición en los solicitantes, se revela una serie de efectos complejos que trascienden el simple trámite administrativo. Las implicancias de la oposición a estos procedimientos en la jurisdicción de Arequipa, y en el contexto más amplio de la normativa peruana, son profundas y afectan tanto el curso del procedimiento como la experiencia del solicitante.

La primera repercusión evidente es la alteración del carácter expedito que debería caracterizar los procesos notariales. En principio, ² la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial está diseñada para ofrecer una solución ágil y menos costosa en comparación con los procedimientos judiciales. No obstante, cuando se presenta una oposición, este proceso se transforma, introduciendo una complejidad que modifica la naturaleza del trámite. Los solicitantes, que inicialmente ven en este mecanismo una vía eficiente para formalizar su situación de posesión, se enfrentan a una serie de demoras e incertidumbres que erosionan la percepción de seguridad jurídica que debería brindar el sistema notarial.

La oposición introduce, además, un desafío emocional y económico significativo para los solicitantes. Desde una perspectiva emocional, el solicitante pasa de tener una expectativa razonable de éxito en el procedimiento, a enfrentar un escenario incierto y potencialmente prolongado. Las oposiciones, al interrumpir el flujo normal del proceso, generan en los solicitantes una sensación de vulnerabilidad y frustración, ya que el reconocimiento de sus derechos de propiedad queda en suspenso, sujeto a un debate que puede extenderse indefinidamente. La carga emocional que acompaña a la incertidumbre sobre el desenlace del procedimiento es considerable, afectando la confianza del solicitante en la eficacia del sistema notarial.

En el plano económico, las implicancias también son considerables. Un proceso que, en principio, está concebido para ser más accesible y menos oneroso que los procedimientos judiciales, se convierte en una fuente de costos adicionales. El solicitante, ante la oposición, puede verse obligado a contratar asesoría legal, preparar

documentación adicional, o incluso enfrentarse a procedimientos más largos y complicados de lo que había anticipado. Esta situación impacta negativamente a quienes, bajo la premisa de un trámite sencillo, se encuentran repentinamente involucrados en un proceso más complejo y costoso de lo que inicialmente esperaban.

Desde una perspectiva normativa, las repercusiones de la oposición subrayan una posible carencia de mecanismos que brinden protección efectiva al solicitante frente a oposiciones que, en algunos casos, pueden carecer de mérito. Aunque el derecho de oposición está reconocido y es legítimo, la falta de filtros claros para determinar la validez de las oposiciones podría generar una afectación desproporcionada para el solicitante. Este fenómeno sugiere una posible desventaja en la protección del derecho del poseedor frente a terceros que, mediante la oposición, pueden detener o entorpecer el proceso, generando perjuicios tangibles y, en algunos casos, innecesarios.

En conclusión, ²¹ la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial tiene implicancias significativas para los solicitantes. ⁸⁸ No solo altera el curso normal del trámite, sino que introduce una serie de repercusiones que afectan tanto el aspecto emocional como el económico de quienes buscan formalizar su posesión de un bien inmueble. La normativa actual, al permitir estas interrupciones sin ofrecer salvaguardias adecuadas, deja a los solicitantes expuestos a un proceso incierto y costoso, que puede desvirtuar el objetivo inicial de brindar una solución expedita y efectiva a la regularización de la propiedad.

4.1.5. Resultados del Objetivo Específico 4

Tabla 9

Tabla de interpretación de Entrevista de las respuestas a la Pregunta 5.

1 PREGUNTA	ENTREVISTADOS			
	E1	E2	E3	E4
P5: En su opinión, ¿considera que un escrito sencillo es adecuado ⁶ y efectivo para presentar una oposición en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio llevado a cabo en la vía notarial? Si/No, ¿Cuál es su justificación?	No, porque como dije anteriormente debería tener cierta verosimilitud y la verosimilitud a diferencia del verdadero es que, algo parezca verdadero, parece verdad que el señor opositor está adjuntando un documento privado y parece que es verdad, parece que es el poseedor, parece que es el titular también, entonces eso, no pedimos que se acredite de entrada con una oposición bien difícil, pero por lo menos que la modificatoria o que la modificación que pueda oponerse, exista una exigencia de verosimilitud en la oposición, que el opositor presente su oposición acompañado de un escrito de una prueba que parezca verdad. Por ejemplo; yo digo señor notario, que yo soy el propietario y que solicitante de la presente descripción está engañando para lo	Sí, pero debe identificarse fehacientemente al opositor, puede ⁴⁴ pasible de una demanda de indemnización de daños y perjuicios por ejercicio abusivo del derecho.	No me parece adecuado, porque debe existir una justificación mínima para poder oponerse o en todo caso debería concederse al notario público algo de discernimiento para validar o no una oposición.	Ratifico mi posición, un simple escrito, demuestra que no hay acuerdo de voluntades y por lo tanto el notario debe inhibirse de seguir conociendo. Si en la vía judicial se demuestra que fue abusivo, debe ser pasible de ejemplar sanción pecuniaria.

	cual presento una documentación que acredite mi solicitud con cierta verosimilitud.			
--	---	--	--	--

Interpretación: El primer entrevistado sostiene que un escrito sencillo no es adecuado, argumentando que debe haber un nivel mínimo de verosimilitud en la oposición presentada. La verosimilitud, en este contexto, se refiere a la apariencia de verdad en la documentación presentada por el opositor. Se plantea que la oposición debería ir acompañada de pruebas que al menos parezcan auténticas, aunque no necesariamente concluyentes en cuanto a la titularidad. Esta perspectiva sugiere que la normativa debería exigir que el opositor presente documentación que aporte credibilidad a su reclamo, asegurando así que el proceso no se vea obstruido por oposiciones infundadas.

El segundo entrevistado, en contraste, considera que un escrito sencillo es adecuado, siempre y cuando el opositor sea identificado de manera fehaciente. Sin embargo, introduce la posibilidad de que el opositor pueda enfrentar una demanda por daños y perjuicios en caso de ejercer el derecho de oposición de manera abusiva. Esta respuesta enfatiza la importancia de la identificación clara del opositor para prevenir abusos del proceso, sugiriendo un mecanismo de responsabilidad que disuada las oposiciones sin fundamento.

El tercer entrevistado también se opone a la adecuación de un escrito sencillo, argumentando que debería existir una justificación mínima para poder oponerse. Propone que al notario público se le otorgue cierto grado de discernimiento para validar o rechazar una oposición, lo que implicaría un papel más activo del notario en la evaluación de la legitimidad de las oposiciones presentadas. Esta perspectiva apunta hacia la necesidad de un equilibrio entre la accesibilidad del proceso de oposición y la prevención de su uso indebido.

El cuarto entrevistado reitera su posición de que un simple escrito es insuficiente, ya que la falta de acuerdo de voluntades debe llevar al notario a inhibirse de continuar con el proceso. Además, sostiene que si se demuestra en la vía judicial que la oposición fue abusiva, debe imponerse una sanción pecuniaria ejemplar. Esta postura refuerza la idea de que el sistema debe contar con salvaguardias para prevenir y

sancionar el abuso del derecho de oposición, protegiendo así el interés legítimo del solicitante y la integridad del proceso.

En ese sentido, las opiniones recogidas reflejan un consenso sobre la necesidad de mecanismos que garanticen la seriedad y la fundamentación de las oposiciones ³ en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial. Mientras algunos entrevistados abogan por la identificación clara y la posibilidad de sanciones, otros enfatizan la importancia de pruebas verosímiles y el discernimiento notarial. En conjunto, estas perspectivas sugieren que la normativa actual podría beneficiarse de ajustes que promuevan un balance adecuado entre la accesibilidad al derecho de oposición y la protección contra su uso indebido.

Tabla 10

Ficha Documental

FICHA DOCUMENTAL	
TÍTULO	Solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio ¹³
AUTOR	n/s
IDIOMA	Español. ¹³
RESUMEN	El documento es una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio presentada ante una autoridad notarial. En su contenido, el solicitante describe haber ejercido ⁶ posesión continua, pública y pacífica sobre un bien inmueble durante el tiempo requerido por la ley, y por tanto, solicita ¹⁷ que se le reconozca el derecho de propiedad sobre el mismo a través de la prescripción adquisitiva. El texto está estructurado para cumplir con los requisitos formales y legales exigidos en este tipo de procedimientos. No se mencionan controversias o situaciones conflictivas, sino que se argumenta el cumplimiento de los ⁷ elementos esenciales de la prescripción adquisitiva: posesión prolongada en el tiempo, de manera continua, sin interrupciones, pública y con la apariencia de propietario. Asimismo, se hace referencia a la normatividad vigente que ampara la solicitud. El documento no solo detalla la solicitud en sí, sino que también incorpora los antecedentes ⁷ fácticos y jurídicos que sustentan la petición, buscando ¹⁸ que el proceso notarial confirme la adquisición de la propiedad del inmueble por

Interpretación: El análisis del expediente notarial en relación con el cuarto objetivo específico, centrado en las implicancias y repercusiones de la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, permite identificar varios elementos cruciales para el desarrollo del procedimiento notarial en Arequipa. La oposición a este tipo de procedimientos introduce, en primer lugar, un factor que modifica sustancialmente la naturaleza del proceso, transformándolo de un trámite eminentemente no contencioso a uno que requiere la intervención de instancias judiciales. Esta transformación implica que el notario, en lugar de resolver de manera directa el caso, deba remitir el expediente al Poder Judicial, alterando así la celeridad y eficacia propias del procedimiento notarial.

Desde una perspectiva jurídica, la intervención de terceros mediante oposición puede ser interpretada como un acto que tiene el potencial de alterar los principios de economía y simplicidad que caracterizan al procedimiento de prescripción adquisitiva notarial. En este sentido, el documento refleja cómo la presentación de una oposición no solo afecta el tiempo y costo del trámite para los solicitantes, sino que también tiene repercusiones en el ámbito de la seguridad jurídica. La existencia de una controversia sobre la posesión y propiedad del bien pone en tela de juicio la finalidad del procedimiento, que busca consolidar situaciones posesoria pacíficas y no disputadas.

Asimismo, el expediente muestra que la oposición obliga a un análisis más profundo por parte del notario, quien debe evaluar la legitimidad de dicha oposición y su impacto sobre la posible adquisición del dominio. En términos prácticos, la oposición puede utilizarse como un mecanismo dilatorio o defensivo por parte de aquellos que buscan evitar la consolidación de un derecho a través de la prescripción. Esto implica una distorsión del proceso, dado que la vía notarial está diseñada para resolver de manera expedita los conflictos de posesión, pero la intervención de terceros introduce un elemento de incertidumbre que debe ser dirimido en sede judicial.

En conclusión, la interpretación del expediente notarial a la luz del objetivo específico permite inferir que la oposición a los procedimientos de prescripción adquisitiva en el contexto notarial de Arequipa tiene repercusiones significativas en términos de la eficacia del proceso, el acceso a la justicia y la certeza jurídica de los

derechos de propiedad. La necesidad de remitir los casos al Poder Judicial cuando se presenta oposición no solo dilata los plazos de resolución, sino que también desvía el propósito inicial del procedimiento, el cual es brindar una solución rápida y menos costosa para los interesados en regularizar su derecho de dominio.

4.2. Discusión

4.2.1. Discusión del Objetivo Específico 1

Las entrevistas con los expertos reflejan un consenso sobre la problemática que representa la facilidad con la que se pueden presentar oposiciones ² en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. La falta de requisitos estrictos para la admisibilidad de oposiciones ha resultado en que el sistema notarial sea susceptible a abusos. Como se ha observado en el estudio de Velásquez (2019), la inexistencia de límites legales claros permite que cualquier individuo pueda presentar una oposición, independientemente de su fundamento. Esto se alinea con las experiencias relatadas por los entrevistados, quienes ¹ destacan casos donde las oposiciones se utilizan de manera maliciosa para obstaculizar el proceso de adquisición de dominio.

A nivel internacional, el análisis de López (2017) en Ecuador resalta ²⁶ la importancia de la prescripción adquisitiva como un derecho que facilita el acceso a la propiedad, pero también subraya la necesidad de un proceso riguroso que impida abusos. La experiencia ecuatoriana muestra que, aunque el objetivo es prevenir conflictos y regularizar la propiedad, el proceso judicial necesario no es sencillo y exige cumplir múltiples etapas, lo que podría servir como un modelo para implementar controles más estrictos en el ámbito notarial peruano.

La discusión debe centrarse en cómo reformar el marco normativo para equilibrar la celeridad y eficacia del proceso notarial con la necesidad de proteger a los solicitantes de oposiciones frívolas o malintencionadas. Una posible solución podría ser la introducción de requisitos de verosimilitud para las oposiciones, donde se exija una justificación mínima y pruebas documentales que respalden el interés del opositor. Esto, combinado con un mayor rol de los notarios en la evaluación de oposiciones, podría disuadir el uso abusivo del sistema.

Además, la propuesta de sanciones pecuniarias para oposiciones abusivas, como sugiere el entrevistado 4, podría actuar como un disuasivo efectivo contra el uso indebido del derecho de oposición. Estas reformas contribuirían a un proceso más justo y eficiente, asegurando que ¹⁰ la prescripción adquisitiva de dominio notarial cumpla con su función de facilitar la regularización de la propiedad sin permitir abusos que perjudiquen a los solicitantes legítimos.

En conclusión, la discusión sobre ³⁴ la problemática de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial revela la necesidad de un marco legal más robusto que proteja a los solicitantes de oposiciones infundadas. Reformas que introduzcan requisitos de verosimilitud y sanciones para oposiciones abusivas podrían mejorar significativamente ³ la eficiencia y equidad del proceso notarial, alineándose con ³ el objetivo fundamental de la prescripción adquisitiva de dominio.

¹ 4.2.2. *Discusión del Objetivo Específico 2*

La recopilación de datos mediante ⁴⁶ entrevistas muestra diversas percepciones sobre las causas y fundamentos que motivan a las personas a presentar oposiciones. Según los expertos entrevistados, ¹ uno de los problemas más críticos es la falta de criterios específicos que regulen las oposiciones en los procedimientos de prescripción adquisitiva. Esta ambigüedad normativa permite que individuos sin un interés legítimo en la propiedad puedan presentar oposiciones sin fundamento adecuado, con el único objetivo de retrasar o complicar el proceso para el solicitante. Este fenómeno ha sido identificado también por Velásquez (2019), quien concluye que la falta de restricciones legales ¹ fomenta un uso indebido de las oposiciones, perjudicando a los solicitantes que cumplen con los requisitos para la adquisición de dominio.

Por otro lado, las investigaciones internacionales, como la de López (2017) en Ecuador, subrayan la importancia de tener un proceso riguroso que, aunque no sea sencillo, garantice que los derechos de propiedad se adquieran de manera justa y pacífica. El contexto ecuatoriano, donde se enfatiza la prevención de conflictos a través de un proceso judicial bien estructurado, sugiere que un marco similar podría ser beneficioso en el contexto peruano, donde la falta de claridad en las normas permite un uso abusivo de las oposiciones.

Además, los argumentos utilizados en las oposiciones, como se desprende de las entrevistas, suelen carecer de la verosimilitud necesaria para ser considerados legítimos. La ausencia de requisitos estrictos que obliguen a los opositores a presentar pruebas que respalden sus afirmaciones permite que oposiciones basadas en intereses espurios prosperen, afectando significativamente el tiempo y los recursos de los solicitantes. Esto resuena con los hallazgos de Pérez (2019), quien destaca que la regulación actual no impone restricciones efectivas, permitiendo a cualquier individuo utilizar estos

mecanismos legales de manera estratégica, sin considerar el impacto negativo en el proceso de regularización de propiedades.

El impacto en los solicitantes es considerable, ya que enfrentan retrasos innecesarios y, en algunos casos, deben lidiar con demandas de pago por retirar oposiciones infundadas. Esto no solo afecta su capacidad para obtener la titularidad de la propiedad de manera eficiente, sino que también puede generar un costo económico adicional y una carga emocional significativa.

Para mitigar estos problemas, es fundamental considerar reformas que introduzcan criterios claros y exigencias de verosimilitud para las oposiciones en el ámbito notarial. Estas reformas deben estar orientadas a garantizar que solo aquellos con un interés legítimo y pruebas adecuadas puedan presentar oposiciones, reduciendo así el abuso del sistema y protegiendo los derechos de los solicitantes. En este sentido, la experiencia ecuatoriana puede ofrecer valiosas lecciones sobre la importancia de un sistema judicial robusto y bien estructurado para manejar las adquisiciones de dominio, mientras que las investigaciones nacionales subrayan la necesidad urgente de una revisión normativa que aborde las deficiencias actuales en el sistema notarial peruano.

141

4.2.3. *Discusión del Objetivo Específico 3*

Los argumentos presentados por los opositores, tal como se reflejan en las entrevistas, suelen carecer de la solidez necesaria para justificar una intervención legítima en el procedimiento. Los entrevistados destacan la ausencia de requisitos mínimos de prueba o verosimilitud, lo que facilita que oposiciones infundadas sean utilizadas estratégicamente para demorar el proceso o para forzar negociaciones extrajudiciales con el solicitante. Esta situación genera un impacto negativo en el proceso notarial, afectando no solo la celeridad que caracteriza al trámite, sino también la percepción de seguridad jurídica por parte de los solicitantes.

En contraste, los antecedentes internacionales, como el estudio de López (2017) en Ecuador, ilustran un enfoque donde la prescripción adquisitiva extraordinaria se maneja mediante un juicio que, aunque complejo, garantiza que los derechos de propiedad sean adquiridos de manera pacífica y ordenada. Este sistema contribuye a prevenir conflictos y promueve la estabilidad jurídica, aspectos que parecen debilitados en el contexto peruano actual debido a la posibilidad de oposiciones arbitrarias.

A nivel nacional, las investigaciones de Velásquez (2019) y Pérez (2019) confirman que el uso indebido de las oposiciones es un problema significativo en el Perú. Estos estudios evidencian que la falta de restricciones legales claras permite a cualquier individuo utilizar este mecanismo de manera abusiva, lo que erosiona la eficiencia del proceso no contencioso de competencia notarial. La investigación de Velásquez, en particular, señala que la indebida utilización de las oposiciones es una práctica común que obstaculiza el logro de los objetivos del procedimiento de prescripción adquisitiva.

El impacto de estas oposiciones en el proceso no contencioso es considerable, ya que no solo genera retrasos, sino que también incrementa la carga administrativa para los notarios, quienes deben evaluar oposiciones sin criterios legales sólidos que guíen su decisión. Esta situación puede llevar a una desnaturalización del proceso notarial, cuya finalidad es precisamente ofrecer una vía expedita y segura para la adquisición de propiedad.

Para mejorar el sistema, es fundamental considerar reformas que introduzcan requisitos específicos para las oposiciones, garantizando que solo aquellas con un fundamento legítimo y probado puedan prosperar. De esta manera, se fortalecería la seguridad jurídica y se protegería la integridad del proceso no contencioso, asegurando que este cumpla con su propósito de facilitar la adquisición de propiedad de manera justa y eficiente. La experiencia ecuatoriana puede ofrecer valiosas lecciones sobre cómo estructurar un sistema que equilibre la celeridad con la protección de los derechos de todas las partes involucradas.

4.3. Discusión del Objetivo Específico 4

Primero, se ha observado que las oposiciones, al no estar reguladas con criterios estrictos de verosimilitud o requisitos mínimos, pueden ser utilizadas de manera estratégica para retrasar el proceso de prescripción. Esto crea una carga adicional para los solicitantes, quienes deben enfrentar no solo el tiempo requerido para completar el trámite original, sino también las demoras provocadas por opositores que, en muchos casos, presentan argumentos que carecen de sustento sólido. Esta situación tiene repercusiones directas en los solicitantes, ya que la prolongación del proceso puede afectar su capacidad para utilizar o disponer del bien de manera efectiva y en el tiempo esperado.

En contraste, el estudio de López (2017) revela que en Ecuador, la prescripción adquisitiva extraordinaria está diseñada para proporcionar una oportunidad justa de adquirir la propiedad, con el objetivo de prevenir conflictos y promover la estabilidad jurídica. Aunque el proceso ecuatoriano también implica varias etapas, se reconoce su importancia en la protección de derechos de propiedad y en la resolución de conflictos de manera ordenada. La metodología cualitativa y hermenéutica utilizada por López destaca la necesidad de un proceso que equilibre la protección de derechos con la celeridad y eficacia en la resolución de disputas.

A nivel nacional, la investigación de Velásquez (2019) subraya cómo la indebida utilización de la oposición afecta el procedimiento de prescripción adquisitiva en Huancayo. La falta de límites legales claros para presentar oposiciones resulta en la posibilidad de que cualquier persona pueda utilizar este recurso de manera abusiva, lo que, como en el caso de Arequipa, contribuye a retrasos y complicaciones en el proceso. Esta práctica no solo afecta a los solicitantes, sino que también incrementa la carga administrativa para los notarios, quienes deben gestionar oposiciones sin criterios específicos que faciliten la toma de decisiones.

Pérez (2019) complementa estos hallazgos al señalar que la regulación normativa actual permite que cualquier individuo presente oposiciones sin restricciones claras, lo que igualmente puede tener un impacto negativo en los solicitantes. La falta de restricciones puede llevar a una situación donde los solicitantes se enfrentan a opositores que presentan recursos sin fundamento, aumentando la complejidad y duración del proceso.

Las implicancias y repercusiones para los solicitantes, por tanto, incluyen la incertidumbre prolongada en cuanto a la adquisición de la propiedad, la posible necesidad de lidiar con opositores que actúan de manera abusiva y una mayor carga administrativa para los profesionales del derecho. Para mitigar estos efectos, es esencial considerar la implementación de reformas que establezcan criterios claros y específicos para la presentación de oposiciones, garantizando que estas sean utilizadas de manera justa y equitativa. La experiencia de otros sistemas jurídicos, como el ecuatoriano, podría servir de modelo para desarrollar un marco normativo que equilibre adecuadamente los derechos de los opositores con la protección de los solicitantes y la eficacia del procedimiento notarial.

4.4. *Discusión del Objetivo Específico 5*

Desde una perspectiva jurídica, la falta de requisitos estrictos para la presentación de oposiciones permite que cualquier individuo pueda plantear una oposición, lo que puede llevar a un uso abusivo de este mecanismo. Las respuestas sugieren que, a pesar de que un escrito sencillo puede parecer adecuado para presentar una oposición, su efectividad y adecuación están en cuestión. El primer entrevistado destaca que la oposición debería presentar cierta verosimilitud, es decir, que el opositor debería aportar evidencia preliminar que haga parecer plausible su reclamo. Esto implicaría una modificación normativa que establezca estándares mínimos para las oposiciones, a fin de evitar que se utilicen de manera injustificada para retrasar o frustrar el procedimiento de prescripción.

La experiencia descrita por López (2017) en Ecuador, donde la prescripción adquisitiva se presenta como un derecho fundamental y se regula a través de un proceso judicial que cumple varias etapas, proporciona un marco comparativo relevante. En Ecuador, a pesar de la complejidad del proceso, se busca asegurar la justicia y la protección de derechos de propiedad, evitando situaciones conflictivas. Esta perspectiva sugiere que el sistema notarial en Arequipa podría beneficiarse de una regulación más detallada para manejar las oposiciones de manera efectiva, similar a cómo se busca evitar conflictos y proporcionar un proceso justo en el contexto ecuatoriano.

En el contexto nacional, la investigación de Velásquez (2019) señala que la ausencia de límites legales claros para presentar oposiciones ha llevado a una utilización indebida de este recurso en Huancayo. Esto resulta en la prolongación del procedimiento y una carga adicional para los solicitantes, quienes deben enfrentar retrasos y complicaciones adicionales. La ausencia de restricciones permite que las oposiciones se utilicen sin fundamento sólido, afectando negativamente la eficacia del proceso notarial. Este hallazgo subraya la necesidad de establecer criterios claros y específicos para la presentación de oposiciones en Arequipa, para garantizar que el proceso se desarrolle de manera eficiente y equitativa.

Pérez (2019) refuerza esta idea al observar que la actual regulación normativa permite la presentación de oposiciones sin restricciones significativas, lo que puede resultar en un impacto negativo en el desarrollo del procedimiento. La falta de restricciones claras puede llevar a una situación en la que las oposiciones sean utilizadas

de manera estratégica para retrasar⁸ el proceso, afectando así el desarrollo del procedimiento notarial y la eficiencia en la resolución de las solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio.

En² conclusión, las implicancias y repercusiones de la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial en Arequipa incluyen una posible utilización abusiva del recurso, una mayor carga administrativa y retrasos en el proceso. La experiencia de otros sistemas jurídicos y los hallazgos de investigaciones previas sugieren que una regulación más detallada y estricta sobre las oposiciones podría mejorar la eficiencia del procedimiento notarial, asegurando que las oposiciones se presenten con fundamento y se manejen de manera justa. Esto permitiría que el desarrollo del procedimiento notarial sea más ágil y menos susceptible a retrasos indebidos.

4.5. *Discusión del Objetivo General*

Las respuestas obtenidas en la guía de entrevista reflejan una percepción variada sobre la adecuación de los escritos sencillos como mecanismos para presentar oposiciones. En general, los entrevistados expresaron preocupaciones acerca de la eficacia y la adecuación de tales escritos en el contexto de un procedimiento notarial. Las opiniones varían desde la necesidad de presentar evidencia de verosimilitud hasta la recomendación de que los opositores deben estar identificados fehacientemente. Estos puntos sugieren que los actuales mecanismos para presentar oposiciones pueden ser¹²⁶ insuficientes para proteger adecuadamente los derechos de los solicitantes y asegurar la integridad del proceso notarial.

La investigación de López (2017) proporciona un marco comparativo importante al analizar¹ la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Según López, la prescripción adquisitiva es fundamental para la¹¹⁰ protección de los derechos de propiedad, y su proceso, aunque complejo, está diseñado para prevenir conflictos y situaciones violentas. Este enfoque destaca la importancia de un proceso que sea a la vez accesible y riguroso, lo cual puede ser un modelo para mejorar el sistema notarial en Arequipa. La evidencia sugiere que la prescripción adquisitiva, cuando se implementa con una regulación adecuada y con procedimientos bien establecidos, puede ofrecer una resolución equitativa y eficiente de disputas sobre la propiedad.

Por otro lado, las investigaciones nacionales, como la de Velásquez (2019) y Pérez (2019), evidencian problemas significativos relacionados con la indebida utilización de la oposición y la falta de restricciones claras. Velásquez demostró que la ausencia de límites legales para presentar oposiciones ha llevado a su uso indebido, lo que afecta negativamente el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. Pérez, en una línea similar, encontró que la falta de restricciones permite que cualquier persona presente oposiciones, a menudo sin una base sólida, lo que resulta en retrasos y complicaciones adicionales en el proceso. Estos estudios subrayan cómo la regulación inadecuada y la falta de requisitos claros pueden perjudicar a los usuarios y al proceso, llevando a una mayor carga administrativa y a una potencial disminución en la eficiencia del procedimiento.

En conjunto, estos antecedentes internacionales y nacionales sugieren que para establecer el perjuicio y la afectación del usuario y del proceso en la prescripción adquisitiva de dominio notarial en Arequipa, es crucial implementar reformas que fortalezcan la regulación de las oposiciones. Estas reformas deben garantizar que las oposiciones se presenten con fundamentos válidos y que el proceso notarial sea más eficiente y justo. La combinación de un proceso riguroso y accesible, junto con la regulación adecuada de las oposiciones, puede mitigar los perjuicios y mejorar la efectividad del procedimiento, protegiendo así los derechos de los solicitantes y asegurando la integridad del proceso notarial.

4.6. Conclusiones

Primero. El análisis revela ¹ que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial ^{en} Arequipa presenta serios perjuicios para los usuarios debido a la falta de una regulación clara sobre la oposición y sus requisitos. Esta deficiencia genera incertidumbre y retrasos, impactando negativamente en la efectividad del proceso y en la seguridad jurídica de los solicitantes. Para abordar estos problemas, es esencial desarrollar directrices precisas que regulen la oposición, estableciendo criterios claros para su presentación y evaluación. Esto contribuirá a agilizar el procedimiento, reducir conflictos y asegurar una mayor equidad en la declaración de propiedad.

Segundo. ¹² La oposición en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial tiene consecuencias significativas tanto para el solicitante como para el proceso notarial. ² La falta de una regulación específica para la oposición puede llevar a la anulación del trámite, afectando la seguridad jurídica de quienes buscan obtener la propiedad. Es fundamental implementar normativas que definan ¹²¹ claramente las condiciones y procedimientos para la oposición, a fin de ^{de} proteger los derechos de las partes involucradas y asegurar la efectividad del proceso.

Tercero. Las causas, argumentos y decisiones en los casos de oposición a ⁹ los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial ^{en} Arequipa muestran una variedad de justificaciones y enfoques que reflejan la necesidad de una regulación más robusta. La falta de criterios uniformes para la oposición permite interpretaciones diversas y puede llevar a abusos. Se requiere establecer directrices claras que guíen las decisiones en estos casos y evalúen las razones presentadas, con el fin de asegurar una aplicación equitativa y coherente de la ley.

Cuarto. El análisis de las causas, argumentos y decisiones en los casos ² de oposición a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial revela que el impacto en el proceso no contencioso es considerable. Las oposiciones mal fundamentadas o abusivas pueden complicar y prolongar innecesariamente el proceso notarial, afectando tanto a los solicitantes como a la eficiencia del sistema. La implementación de mecanismos de control y

evaluación rigurosos para las oposiciones es esencial para mejorar la fluidez y justicia del procedimiento.

Quinto. Las implicancias y repercusiones de ¹ la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial en Arequipa afectan de manera significativa a los solicitantes. Los retrasos y la posible invalidación del proceso debido a oposiciones no reguladas adecuadamente pueden causar perjuicios económicos y emocionales a los solicitantes. Es crucial ¹²³ establecer un marco normativo que facilite la resolución de las oposiciones de manera eficiente y justa para minimizar estos impactos negativos.

Sexto. El desarrollo del procedimiento notarial ²³ se ve afectado por las oposiciones a la prescripción adquisitiva de dominio, dado que estas pueden introducir complejidades adicionales y prolongar el proceso. La falta de claridad en las normativas sobre la oposición puede entorpecer el avance del procedimiento y generar incertidumbre. Es necesario diseñar y aplicar regulaciones precisas que agilicen el proceso notarial y prevengan abusos, garantizando así un desarrollo más eficiente y transparente del procedimiento.

4.7. Recomendaciones

Primero. ¹ Se recomienda a los legisladores que reformen la Ley N° 26662 y sus modificaciones con el fin de incluir mecanismos que exijan una verosimilitud mínima en ² las oposiciones presentadas en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial, asegurando que solo las oposiciones fundamentadas sean admitidas. Esta reforma tendría como objetivo evitar el uso indebido de la oposición como herramienta dilatoria, obligando a los opositores a presentar pruebas que demuestren la existencia de un derecho legítimo sobre el bien. Al exigir que las oposiciones cuenten con un fundamento sólido, se garantizaría que el procedimiento mantenga su carácter eficiente y expeditivo, reduciendo el traslado innecesario de casos a la vía judicial y preservando así la celeridad que ⁴² caracteriza al proceso notarial. Con este cambio normativo, se promovería un equilibrio adecuado entre la protección de los derechos de terceros y la necesidad de evitar que el procedimiento de prescripción se vea obstaculizado sin motivos legítimos.

Segundo. Se recomienda al Poder Ejecutivo que impulse y promueva la creación de programas de capacitación especializados para notarios con el fin de dotarlos de las habilidades necesarias para evaluar adecuadamente ¹ las oposiciones en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. Estos programas de capacitación permitirían a los notarios adquirir conocimientos técnicos y prácticos que les faciliten identificar cuándo una oposición está debidamente fundamentada o responde a intereses dilatorios. Además, dichas capacitaciones fortalecerían su capacidad para analizar con mayor rigor las pruebas presentadas, lo que contribuiría a agilizar el proceso y reducir la remisión innecesaria de casos al Poder Judicial. La formación especializada garantizaría que los notarios desempeñen un rol más proactivo y decisivo en el procedimiento, asegurando una mayor efectividad y precisión en la resolución de oposiciones.

Tercero. Se recomienda al Colegio de Notarios que desarrolle y adopte normativas complementarias con el fin de orientar a los notarios en la evaluación de la fundamentación de las oposiciones, garantizando así un proceso más justo y eficiente. Estas normativas proporcionarían criterios claros y objetivos para

que los notarios puedan determinar la solidez de las oposiciones, evitando la admisión de aquellas que carezcan de sustento legal suficiente. Al establecer directrices precisas sobre qué elementos deben considerarse al evaluar una oposición, como la legitimidad del opositor y la calidad de las pruebas presentadas, se aseguraría una mayor uniformidad en los criterios aplicados por los notarios, lo que contribuiría a reducir las inconsistencias y a fortalecer la confianza en el proceso notarial. Esto, a su vez, permitiría mantener el equilibrio entre el respeto por los derechos de terceros y la necesidad de que el trámite sea rápido y eficaz.

Cuarto. Se recomienda a las instituciones judiciales que colaboren en la implementación de mecanismos de verificación de la verosimilitud de las oposiciones presentadas en el ámbito notarial con el fin de reducir la carga sobre el sistema judicial y asegurar una resolución más expedita de los casos de prescripción adquisitiva de dominio. Esta colaboración permitiría establecer procedimientos de control que, de manera previa a la judicialización del caso, aseguren que solo aquellas oposiciones con un fundamento sólido y justificado sean derivadas al Poder Judicial. De este modo, se evitaría la saturación innecesaria de los tribunales con casos que carecen de méritos suficientes, garantizando que los recursos judiciales se destinen a disputas legítimas. Al mismo tiempo, se agilizaría el proceso notarial, permitiendo que aquellos procedimientos que no enfrenten oposiciones fundamentadas puedan resolverse de manera más rápida y eficiente, en consonancia con los principios de celeridad y economía procesal que caracterizan la vía notarial.

Quinto. Se recomienda al Congreso de la República que estudie y analice modelos exitosos de otros países en la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio con el fin de adaptar las mejores prácticas internacionales al contexto peruano, mejorando así la legislación vigente y su aplicación. Al investigar experiencias comparadas, se podrían identificar mecanismos eficientes y soluciones innovadoras que han demostrado efectividad en otros sistemas jurídicos, tales como procedimientos más ágiles para la verificación de la posesión y la resolución de oposiciones. La adaptación de estas prácticas permitiría perfeccionar el marco normativo peruano,

garantizando ⁸ un equilibrio entre la celeridad del proceso y la protección de los derechos de los terceros. Además, la incorporación de estrategias que han reducido la conflictividad y acelerado la resolución de casos en otros países contribuiría a fortalecer ¹ la seguridad jurídica en el Perú, asegurando una aplicación más eficiente y justa ¹ de la prescripción adquisitiva de dominio en el ámbito notarial.

Sexto. Se recomienda a ³⁴ la comunidad académica que continúe investigando y analizando la problemática de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial con el fin de generar conocimiento y propuestas que contribuyan a la mejora continua del marco legal y procedimental. A través de estudios interdisciplinarios y análisis empíricos, la academia puede identificar las principales debilidades y desafíos que enfrenta el sistema actual, proporcionando datos y enfoques que permitan desarrollar ¹¹⁶ soluciones más efectivas. Esta investigación no solo contribuiría a fortalecer la protección de los derechos de los solicitantes, asegurando que el procedimiento sea accesible y justo, sino que también ayudaría a optimizar la aplicación de la normativa, promoviendo una mayor eficiencia y seguridad jurídica. El conocimiento generado por la comunidad académica serviría como base para futuras reformas y ajustes normativos, facilitando la evolución del sistema de prescripción adquisitiva en concordancia con las necesidades sociales y legales del país.

Séptimo. Se recomienda a los notarios públicos que implementen ¹⁴ rigurosas buenas prácticas en la evaluación de oposiciones presentadas durante los trámites de prescripción adquisitiva de dominio. El objetivo es ²⁷ que las oposiciones sean examinadas a fondo, para distinguir aquellas que carecen de fundamento legal o que son presentadas con el único fin de entorpecer el proceso, evitando así demoras injustificadas. Esta medida garantizará que el procedimiento se desarrolle ²⁷ de manera equitativa y eficiente, protegiendo los derechos de las partes involucradas y asegurando que el proceso no se vea afectado por oposiciones malintencionadas o carentes de sustento jurídico. Además, se recomienda que los notarios documenten detalladamente los criterios utilizados para evaluar las oposiciones y que estos criterios sean transparentes y accesibles a las partes interesadas, lo que

contribuirá a generar confianza en el proceso y evitará posibles reclamos por falta de imparcialidad.

Octavo. Se recomienda al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos que promueva la creación de una normativa específica destinada a regular el procedimiento de verificación de la verosimilitud de las oposiciones en el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio notarial. Esta normativa debe proporcionar lineamientos claros y detallados que permitan a los notarios evaluar de manera eficiente y objetiva la validez de las oposiciones presentadas. La implementación de esta regulación facilitará el establecimiento de procedimientos estandarizados, asegurando que todos los notarios cuenten con herramientas efectivas y uniformes para determinar la autenticidad de las oposiciones. De esta manera, se contribuirá a un proceso más ágil y seguro, minimizando el riesgo de que oposiciones infundadas obstaculicen el reconocimiento del derecho de propiedad. Asimismo, esta iniciativa fortalecerá la confianza de los ciudadanos en el sistema notarial, al garantizar que los procedimientos se lleven a cabo con transparencia y rigor.

Noveno. Se recomienda a las organizaciones de la sociedad civil que participen de manera activa en el debate y promoción de reformas legislativas relacionadas con la Ley N° 26662 y sus normas complementarias. Es crucial que estas reformas reflejen de manera efectiva las necesidades y derechos de los solicitantes de prescripción adquisitiva de dominio. La participación de estas organizaciones puede contribuir a una mejor representación de las inquietudes y experiencias de los ciudadanos, asegurando que las modificaciones legislativas no solo se centren en aspectos técnicos, sino que también consideren el contexto social y las realidades de quienes buscan regularizar su situación de propiedad. A través de foros, talleres y consultas públicas, las organizaciones pueden facilitar un espacio de diálogo entre las partes interesadas, promoviendo así una legislación que responda de manera adecuada a las demandas de justicia y equidad en el ámbito de la prescripción adquisitiva de dominio.

Décimo. Se recomienda a los organismos de supervisión y control que implemente sistemas de monitoreo y evaluación del proceso de prescripción adquisitiva de dominio notarial. Estos sistemas deben tener como objetivo principal identificar y corregir deficiencias en la práctica, asegurando así la integridad y eficacia del procedimiento. La implementación de un monitoreo continuo permitirá detectar irregularidades o ineficiencias en la gestión de las oposiciones y en la tramitación de las solicitudes, facilitando la toma de decisiones informadas para mejorar el proceso. Además, este enfoque proactivo contribuirá a fomentar la transparencia y la rendición de cuentas en el ámbito notarial, generando confianza en los usuarios del sistema. Al establecer mecanismos de retroalimentación y revisión periódica, los organismos podrán adaptar sus estrategias y procedimientos, garantizando que el proceso de prescripción adquisitiva se realice de manera justa, ágil y alineada con los estándares legales y éticos requeridos.

REFERENCIAS

- Agudelo, M. (2005). El debido proceso. *Opinión Jurídica*.
<https://repository.udem.edu.co/handle/11407/1696>
- Alvaro, C. (2009). EL DERECHO A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES. *Revista de derecho (Valdivia)*, 22(1), 185-201. <https://doi.org/10.4067/S0718-09502009000100009>
- Araújo, R. (2011). Acceso a la justicia y tutela judicial efectiva. Propuesta para fortalecer la justicia administrativa. Visión de derecho comparado. *Estudios Socio-Jurídicos*, 13(1), 247-291.
- Barcia, R. (2017). LA CONCURRENCIA DE ACCIONES REALES Y LA POSESIÓN MATERIAL. *Revista de derecho (Coquimbo)*, 24(1), 65-104.
<https://doi.org/10.4067/S0718-97532017000100065>
- Bermúdez, J. (2005). EL PRINCIPIO DE CONFIANZA LEGÍTIMA EN LA ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN COMO LÍMITE A LA POTESTAD INVALIDATORIA. *Revista de derecho (Valdivia)*, 18(2), 83-105.
<https://doi.org/10.4067/S0718-09502005000200004>
- Bullard, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. *THEMIS: Revista de Derecho*, 7, 76-80.
- Caballenas, G. (2005). *Diccionario jurídico elemental*. Eliasta.
<https://unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/sites/unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/files/files/Biblioteca%202022/G%C3%A9nero%2C%20Sociedad%20y%20Justicia/GSJ-11%20Diccionario%20juri%CC%81dico%20elemental.%20Guillermo%20Caballenas%20de%20Torres.pdf>
- Caballero, D., & Pastor, A. (2024). Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Derecho Peruano: Casos y Perspectivas. *Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC)*. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/675085>
- Chinchilla, C. (2018). Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: La buena fe y la confianza legítima. *Revista Derecho del Estado*, 41, 147-171. <https://doi.org/10.18601/01229893.n41.06>
- Cid, C., & Jesús, G. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>

- Código Civil, DECRETO LEGISLATIVO N° 295 (1984).
https://www.mimp.gob.pe/files/direcciones/dgfc/diff/normatividad_nacional_general/2_Codigo_Civil.pdf
- Congreso Constituyente Democrático. (1993). *Constitución Política del Perú*.
<https://www.gob.pe/institucion/presidencia/informes-publicaciones/196158-constitucion-politica-del-peru>
- Congreso de la República del Perú. (1999). *Ley N.° 27157*.
<https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/1792694-27157>
- Couture, E. (1958). *Fundamentos del derecho procesal civil*. Editorial Perrot.
- Cuadros, H., & Gamarra, B. (2022). El uso arbitrario de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, Arequipa, 2022. *Repositorio Institucional - UCV*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/93940>
- García, E. (2002). El principio de protección de la confianza legítima como supuesto título justificativo de la responsabilidad patrimonial del Estado Legislador. *Revista de administración pública*, 159, 173-208.
- García, L. (2003). El debido proceso y la tutela judicial efectiva. *Frónesis*, 10(3), 105-116.
- Hadi, M., Martel, C., Huayta, F., Rojas, R., & Arias, J. (2023). *Metodología de la investigación: Guía para el proyecto de tesis*. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú.
<https://doi.org/10.35622/inudi.b.073>
- Hernández, O. (2021). Aproximación a los distintos tipos de muestreo no probabilístico que existen. *Revista Cubana de Medicina General Integral*, 37(3).
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0864-21252021000300002&lng=es&nrm=iso&tlng=es
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación* (6.^a ed.). McGRAW-HILL. <https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>
- Huamani, E., & Zarate, L. M. (2023). La regulación de la oposición en el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial en Miraflores 2023. *Repositorio Institucional - UCV*.
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/145625>

- Jaramillo, L. (1958). La posesión en derecho romano. *Estudios de Derecho*, 17(53), Article 53. <https://doi.org/10.17533/udea.esde.335194>
- López, M. (2017). *Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio en el Cantón Guayaquil*. [bachelorThesis, Universidad de Guayaquil Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas]. <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/30070>
- Medina, J. (2016). *Derecho civil: Bienes. Derechos Reales*. Editorial Universidad del Rosario.
- Moreira, M., & Henríquez, G. (2017). CASO N° 13304 – 2012 – 0400 que sigue Carlos Elías Morales Rodríguez, por acción de prescripción adquisitiva de dominio en contra de Willington Arcángel Loor Loor “Vulneración del derecho a la seguridad jurídica, tutela efectiva, el debido proceso y la lealtad procesal por las transgresión de la potestad de Juez de hacer ejecutar lo juzgado. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec:8080/handle/123456789/350>
- Mosquera, N. (2013a). La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano. *Derecho y Cambio Social*, 10(33), 12.
- Mosquera, N. (2013b). La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano. *Derecho y Cambio Social*, 10(33), 12.
- Ochoa, O. (2008). *Derecho civil: Bienes y derechos reales*. Universidad Católica Andrés Bello.
- Otálora, A. (2020). *El Carácter Prescriptible de los Baldíos Rurales: Propuesta para el uso de la usucapión en la formalización de la propiedad en Colombia*. https://doi.org/10.48713/10336_20997
- Parés, A. (2021). El principio de protección de la confianza en el Sistema Interamericano de Derechos Humanos. *Revista de derecho público*, 167-168, 9- 28.
- Pérez, P. (2019). *El bloque constitucional y el bloque de la constitucionalidad en la jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador* [Maestría, Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador]. <http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/6616>
- Planiol, M., & Ripert, G. (1940). *Tratado práctico de derecho civil francés: Las obligaciones. Tomo sexto. Primera parte*. Cultural.
- Pleno. Sentencia 194/2022, No. EXP. 02812-2021-PA/TC (Tribunal Constitucional 2022). <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2022/02812-2021-AA.pdf>

- Pleno. Sentencia 708/2021, No. EXP. N.º 00182-2021-PA/TC (Tribunal Constitucional 2021). <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2021/00182-2021-AA.pdf>
- Presidencia de la República. (2000). *Decreto Supremo N.º 008-2000-MTC*. <https://www.gob.pe/institucion/mtc/normas-legales/4512250-008-2000-mtc>
- Quispe, J., & Tejada, M. (2021). Análisis de la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones y la declaratoria de fábrica respecto a las construcciones informales. *Repositorio Institucional - UCV*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/64629>
- Rengifo, M. (2006). *Teorías de la posesión*. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033184001>
- Sánchez, A. (2020). La autonomía de la voluntad en la creación de derechos reales [Http://purl.org/dc/dcmitype/Text, Universidad de La Laguna]. En *La autonomía de la voluntad en la creación de derechos reales*. <https://portalciencia.ull.es/documentos/5e866bc12999522d7015911e>
- Savigny, M. (1845). *Tratado de la Posesión según los principios de Derecho Romano*. Imprenta de la Sociedad literaria y Tipográfica.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2020). *Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 107-2020-SUNARP-SN*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1102425-107-2020-sunarp-sn>
- Urbaneja, M. (2020). La publicidad cartular en los derechos reales inmobiliarios: Su existencia, gravitación y vínculo con la publicidad posesoria y la publicidad registral. *Tesis de Doctorado en Ciencias Jurídicas. Pontificia Universidad Católica Argentina, 2020*. <https://repositorio.uca.edu.ar/handle/123456789/11121>
- Velásquez, B. (2019). La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018. *Universidad Continental*. <https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/7103>

ANEXOS

Anexo 1: Guía de Entrevista.

GUÍA DE ENTREVISTA

1. ¿Opina que la legislación en Perú proporciona protección suficiente al solicitante que busca una prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial en caso de enfrentar posibles situaciones de abuso en el ejercicio del derecho de oposición? Sí/No, ¿Cuál es la razón de su respuesta?

2. ¿Cuál es su punto de vista en cuanto al proceso de gestión de las prescripciones adquisitivas de dominio a través de la vía notarial?

3. ¿Cree que es necesario realizar cambios en la Ley N° 27157 sobre Regularización de Edificaciones, Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, junto con su norma complementaria, la Ley N° 27333 sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones, ¿a fin de prevenir el abuso del ejercicio del derecho? Si es así, ¿por qué?

4. ¿Cuál es su opinión acerca de por qué las personas que poseen bienes inmuebles actualmente optan por el proceso notarial para obtener la declaración de propiedad?

5. En su opinión, ¿considera que un escrito sencillo es adecuado y efectivo para presentar una oposición en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio llevado a cabo en la vía notarial? Si/No, ¿Cuál es su justificación?

Perjuicio y afectación del usuario respecto a la oposición de la prescripción adquisitiva de dominio, Arequipa 2023

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

21%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
2	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	2%
4	repository.urosario.edu.co Fuente de Internet	1%
5	repositorio.uchile.cl Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	<1%

9	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
10	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
11	www.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
12	Submitted to Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga Trabajo del estudiante	<1 %
13	www.dateas.com Fuente de Internet	<1 %
14	repositorio.upci.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
15	repositorio.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
16	repositorio.unap.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
17	www.derecho.usmp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
18	andrescusi.files.wordpress.com Fuente de Internet	<1 %
19	Submitted to Universidad Internacional SEK Trabajo del estudiante	<1 %

20	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
21	Submitted to Universidad Continental Trabajo del estudiante	<1 %
22	repositorio.uotavalo.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
23	repositorio.uap.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
24	1library.co Fuente de Internet	<1 %
25	www.clubensayos.com Fuente de Internet	<1 %
26	es.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
27	Submitted to Universidad del Istmo de Panamá Trabajo del estudiante	<1 %
28	repositorio.ug.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
29	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
30	pdfcoffee.com Fuente de Internet	<1 %

31	qdoc.tips Fuente de Internet	<1 %
32	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1 %
33	www.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
34	Submitted to Universidad Catolica de Trujillo Trabajo del estudiante	<1 %
35	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1 %
36	www.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
37	repositorio.upsc.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
38	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 26 (2010)", Brill, 2014 Publicación	<1 %
39	actualicese.com Fuente de Internet	<1 %
40	docplayer.es Fuente de Internet	<1 %
41	pdfcookie.com Fuente de Internet	<1 %

42	exemplum.com Fuente de Internet	<1 %
43	idoc.pub Fuente de Internet	<1 %
44	kupdf.net Fuente de Internet	<1 %
45	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 36 (2020) (VOLUME II)", Brill, 2022 Publicación	<1 %
46	prezi.com Fuente de Internet	<1 %
47	repositorio.uandina.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
48	Submitted to Universidad de Manizales Trabajo del estudiante	<1 %
49	felipecardozoabogado.com Fuente de Internet	<1 %
50	repositorio.uancv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
51	www.med-arb.net Fuente de Internet	<1 %

52	Submitted to Universidad Tecnologica de Honduras Trabajo del estudiante	<1 %
53	repositorio.unaj.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
54	www.laprensagrafica.com Fuente de Internet	<1 %
55	Submitted to Universidad Peruana Los Andes Trabajo del estudiante	<1 %
56	posgrado.colef.mx Fuente de Internet	<1 %
57	vdocumento.com Fuente de Internet	<1 %
58	www.amigodelhogar.net Fuente de Internet	<1 %
59	www.ministeriodesalud.go.cr Fuente de Internet	<1 %
60	Submitted to Universidad ESAN -- Escuela de Administración de Negocios para Graduados Trabajo del estudiante	<1 %
61	Submitted to Universidad Rey Juan Carlos Trabajo del estudiante	<1 %
62	conafor.gob.mx Fuente de Internet	<1 %

63	dspace.unl.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
64	www.hagamoslobien.org Fuente de Internet	<1 %
65	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Trabajo del estudiante	<1 %
66	Submitted to Universidad Politécnica del Perú Trabajo del estudiante	<1 %
67	Submitted to Universidad de Chile Trabajo del estudiante	<1 %
68	cec.org Fuente de Internet	<1 %
69	repositorio.uide.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
70	roderic.uv.es Fuente de Internet	<1 %
71	Submitted to Asociación Promotora Educativa Mari Blanca Gregori de Pinto Trabajo del estudiante	<1 %
72	Submitted to consultoriadeserviciosformativos Trabajo del estudiante	<1 %
73	echo.ilo.org Fuente de Internet	<1 %

74	iuslatin.pe Fuente de Internet	<1 %
75	repositorio.unsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
76	repositorio.up.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
77	repositorio.uti.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
78	Submitted to uncedu Trabajo del estudiante	<1 %
79	upd.oas.org Fuente de Internet	<1 %
80	webs.ucm.es Fuente de Internet	<1 %
81	www.seprin.com Fuente de Internet	<1 %
82	www.tribunalconstitucional.gov.bo Fuente de Internet	<1 %
83	Cilene Ribeiro Cardoso. "Regulação e supervisão bancária: o papel dos organismos reguladores e dos Bancos Centrais nas experiências do Chile e do Brasil a partir da década de 1980", Universidade de Sao Paulo, Agencia USP de Gestao da Informacao Academica (AGUIA), 2019	<1 %

84	catedra-jean-monnet.uca.es Fuente de Internet	<1 %
85	doczz.net Fuente de Internet	<1 %
86	renati.sunedu.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
87	repositorio.udec.cl Fuente de Internet	<1 %
88	repositorio.upagu.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
89	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
90	www.e-boletin.com.ar Fuente de Internet	<1 %
91	www.grass.at Fuente de Internet	<1 %
92	www.proz.com Fuente de Internet	<1 %
93	www.xega.org Fuente de Internet	<1 %
94	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 27 (2011)", Brill, 2015 Publicación	<1 %

95	cee.org.ec Fuente de Internet	<1 %
96	davidnizo.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %
97	es.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
98	eu.vlex.com Fuente de Internet	<1 %
99	gatewit.com Fuente de Internet	<1 %
100	linkedpolitics.ops.few.vu.nl Fuente de Internet	<1 %
101	paginas.ufm.edu Fuente de Internet	<1 %
102	repositorio.ual.es Fuente de Internet	<1 %
103	repositorio.ucsg.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
104	repositorio.unjbg.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
105	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
106	repositorio.upla.edu.pe Fuente de Internet	<1 %

107	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
108	repository.usta.edu.co Fuente de Internet	<1 %
109	ri.ues.edu.sv Fuente de Internet	<1 %
110	rua.ua.es Fuente de Internet	<1 %
111	tr-ex.me Fuente de Internet	<1 %
112	vsip.info Fuente de Internet	<1 %
113	www.asproul.org Fuente de Internet	<1 %
114	www.consortio.org.mx Fuente de Internet	<1 %
115	www.csica-ibercaja.org Fuente de Internet	<1 %
116	www.jourlib.org Fuente de Internet	<1 %
117	www.leabooks.com Fuente de Internet	<1 %
118	www.pdhumanos.org Fuente de Internet	<1 %

119	www.plandemetru-mpt.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
120	www.refinitiv.com Fuente de Internet	<1 %
121	www.resurrectioncatholicriverview.com Fuente de Internet	<1 %
122	www.sice.oas.org Fuente de Internet	<1 %
123	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 34 (2018)", Brill, 2019 Publicación	<1 %
124	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 4 (1988)", Brill, 1991 Publicación	<1 %
125	"Reviews of Books", Bulletin of Hispanic Studies, 2001 Publicación	<1 %
126	biblioteca2.ucab.edu.ve Fuente de Internet	<1 %
127	boe.bankhacker.com Fuente de Internet	<1 %
128	burjcdigital.urjc.es Fuente de Internet	<1 %

129	cienciadigital.org Fuente de Internet	<1 %
130	ecjleadingcases.wordpress.com Fuente de Internet	<1 %
131	repositorio.esan.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
132	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
133	repositorio.unac.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
134	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
135	repositorio.unsaac.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
136	repositorio.uta.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
137	repository.javeriana.edu.co Fuente de Internet	<1 %
138	revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx Fuente de Internet	<1 %
139	revistas.unh.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
140	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %

141	tesis.unsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
142	Submitted to uasb Trabajo del estudiante	<1 %
143	www.asc-hsa.org Fuente de Internet	<1 %
144	www.avogacia.org Fuente de Internet	<1 %
145	www.icnl.org Fuente de Internet	<1 %
146	www.jove.com Fuente de Internet	<1 %
147	www.respondanet.com Fuente de Internet	<1 %
148	www.syndesis.mx Fuente de Internet	<1 %
149	www.todoprovincial.com Fuente de Internet	<1 %
150	www.tuv-sud.es Fuente de Internet	<1 %
151	www.udc.es Fuente de Internet	<1 %
152	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos	<1 %

Humanos, Volume 33 (2017)", Brill, 2018

Publicación

153

inba.info

Fuente de Internet

<1 %

154

"Inter-American Yearbook on Human Rights /
Anuario Interamericano de Derechos
Humanos, Volume 19 (2003)", Brill, 2007

Publicación

<1 %

155

"Inter-American Yearbook on Human Rights /
Anuario Interamericano de Derechos
Humanos, Volume 36 (2020) (VOLUME I)",
Brill, 2022

Publicación

<1 %

156

doaj.org

Fuente de Internet

<1 %

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias

Apagado

Excluir bibliografía

Activo