

**Universidad Católica de Santa María**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas**  
**Escuela Profesional de Derecho**



**Disparidades en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial evidenciadas en los procesos judiciales materia de nulidad en los juzgados especializados en lo civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, 2015-2023.**

Tesis presentada por la Bachiller:

**Rodríguez Cornejo, Lindsay Brigitte**

**ORCID: 0009-0006-3923-9715**

para optar por el Título Profesional de Abogada

Asesor (a):

**Dr. Parada Gonzales, José Luís**

**ORCID: 0000-0002-0356-7606**

Arequipa-Perú

2024

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA**

**DERECHO**

**TITULACIÓN CON TESIS**

**DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR**

Arequipa, 01 de Agosto del 2024

**Dictamen: 011053-C-EPDD-2024**

Visto el borrador del expediente 011053, presentado por:

**2016702432 - RODRIGUEZ CORNEJO LINDSAY BRIGITTE**

Titulado:

**DISPARIDADES EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A TRAVÉS DE LA VÍA NOTARIAL EVIDENCIADAS EN LOS PROCESOS JUDICIALES MATERIA DE NULIDAD EN LOS JUZGADOS ESPECIALIZADOS EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA, 2015-2023.**

Nuestro dictamen es:

**APROBADO**

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

**ABOGADO**

**29231210 - BUSTAMANTE ZEGARRA JOSE FERNANDO  
DICTAMINADOR**



**40597628 - ANGULO MANRIQUE LUIS FELIPE  
DICTAMINADOR**



# Disparidades en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial evidenciadas en los procesos judiciales materia de nulidad en los juzgados especializados en lo civil de

## INFORME DE ORIGINALIDAD



## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	3%
2	<a href="http://repositorio.upao.edu.pe">repositorio.upao.edu.pe</a> Fuente de Internet	3%
3	<a href="http://repositorio.uap.edu.pe">repositorio.uap.edu.pe</a> Fuente de Internet	3%
4	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	2%
5	<a href="http://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	2%
6	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Fuente de Internet	2%
7	<a href="http://www.lexsoluciones.com">www.lexsoluciones.com</a> Fuente de Internet	1%

[repositorio.upn.edu.pe](http://repositorio.upn.edu.pe)

### *Dedicatoria*

A mi propia dedicación y esfuerzo, los cuales han sido fundamentales en la realización de este proyecto de investigación. Este logro es el resultado directo de mi compromiso y perseverancia para superar obstáculos y alcanzar metas académicas. Que este trabajo sea un testimonio de mi capacidad para trabajar arduamente en la consecución de mis objetivos.



### *Agradecimiento*

Quiero expresar mi sincero agradecimiento a mis padres por su apoyo incondicional en este proyecto de investigación. Doctora Shelah Galagarza Pérez por su orientación, cariño y aprecio han sido pilares fundamentales en cada etapa. Agradezco profundamente su confianza en mí y su constante aliento. Este logro no habría sido posible sin ustedes.



## RESUMEN

La Usucapión, un método legal habitual para adquirir la propiedad de bienes, ya sean muebles o inmuebles, mediante la posesión continua, ha sido objeto de atención en los procesos judiciales debido a una creciente tendencia hacia la nulidad de los procedimientos de adquisición de dominio por prescripción llevados a cabo mediante la vía notarial. Esta tendencia se atribuye a la falta de claridad en la normativa actual, e incongruencias en la notificación y presentación de los registros de propiedad de la propiedad materia sublitis, lo que condujo a disparidades en la determinación de la titularidad de los bienes inmuebles.

En el marco metodológico de esta investigación, se adoptó un enfoque mixto que combinó la recopilación y análisis de datos cualitativos y cuantitativos. Se recopiló información sobre los procesos judiciales que declararon la nulidad de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio realizados a través de la vía notarial en el período comprendido entre 2015 y 2023. Además, se llevaron a cabo cuestionarios dirigidos a expertos en el ámbito legal, seguidos de entrevistas con Jueces especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

El incumplimiento del procedimiento legal de prescripción adquisitiva en la vía notarial constituye una vulneración directa del derecho de propiedad. Dado que los hallazgos de la presente investigación han puesto de manifiesto inconsistencias significativas en la aplicación de estos procedimientos, se hace imperativo un avance legislativo que se ajuste a las necesidades actuales y cumpla con los objetivos establecidos por la norma, garantizando de esta manera una protección integral de los derechos de todas las partes involucradas o interesadas en estos procesos; para asegurar la equidad y la justicia en este ámbito.

**Palabras claves:** Prescripción Adquisitiva de Dominio, Procedimiento, Notificación

## ABSTRACT

Adverse possession, a common legal method for acquiring ownership of property, whether movable or immovable, through continuous possession, has been the subject of attention in judicial proceedings due to a growing trend towards the invalidation of acquisition procedures by prescription carried out through the notarial route. This trend is attributed to the lack of clarity in current regulations, and inconsistencies in the notification and presentation of property records, leading to disparities in determining ownership of the real estate property.

Within the methodological framework of this research, a mixed approach was adopted, combining the collection and analysis of qualitative and quantitative data. Information was gathered on judicial proceedings that declared nullity in acquisition procedures by prescription carried out through the notarial route between 2015 and 2023. Additionally, questionnaires were administered to legal experts, followed by interviews with Civil Judges from the Superior Court of Justice of Arequipa.

The failure to comply with the legal procedure of acquisitive prescription through the notarial route constitutes a direct violation of the right to property. Given that the findings of the present investigation have highlighted significant inconsistencies in the application of these procedures, legislative advancement is imperative to align with current needs and meet the objectives established by the law, thereby ensuring comprehensive protection of the rights of all parties involved or interested in these processes; to ensure fairness and justice in this area.

**Key words:** Acquisitive prescription, Procedure, Notification

## INDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INDICE	
LISTA DE FIGURAS	
LISTA DE TABLAS	
ÍNTRODUCCIÓN .....	1
CAPITULO I	
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	2
1.1. Descripción del problema .....	2
1.2. Objetivos .....	4
1.2.1. Objetivo general.....	4
1.2.2. Objetivos específicos .....	4
1.3. Hipótesis.....	4
CAPITULO II	
2. MARCO TEÓRICO .....	6
2.1. Estado del arte .....	6
2.1.1. Antecedentes Locales .....	6
2.1.2. Antecedentes Nacionales .....	6
2.1.3. Antecedentes Internacionales .....	8
2.2. BASES TEÓRICAS.....	9
2.2.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	9
2.2.2. Posesión .....	11
2.2.3. Vías .....	13
2.2.4. Nulidad de Acto Jurídico .....	20
2.2.5. Nulidad Absoluta y Nulidad Relativa.....	20
2.2.6. Causales .....	21
2.2.7. La Notificación .....	22
2.2.8. Partida Registral.....	26
CAPITULO III	

3.	MARCO METODOLÓGICO.....	28
3.1.	Enfoque de investigación .....	28
3.2.	Método de investigación .....	28
3.3.	Población y muestra .....	28
3.4.	Técnicas.....	29
3.5.	Instrumentos.....	29
CAPITULO IV		
4.	RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	30
4.1.	Análisis de casos .....	30
4.2.	Análisis de expertos .....	41
4.2.1.	Preguntas de control.....	41
4.2.2.	Encuestas .....	43
4.2.3.	Entrevistas.....	57
4.3.	Análisis jurídico .....	61
4.3.1.	Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	61
4.3.2.	Vías .....	67
4.3.3.	Principio de Publicidad Registral .....	74
4.3.4.	Contraste entre el Derecho de Ser Notificado y el Derecho de Defensa ...	79
4.3.5.	Realidad de la Notificación por Edictos .....	80
4.3.6.	Carteles .....	82
4.3.7.	Análisis de la unidad de estudio .....	83
	CONCLUSIONES .....	84
	RECOMENDACIÓN .....	85
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	86
	ANEXOS .....	90
	Anexo 1.....	91
	PROYECTO DE LEY N° 17- 2024 .....	91
	Anexo 2 CUESTIONARIO .....	96
	Anexo 3 ENTREVISTA .....	97
	Anexo 4 Base de Datos de Evaluación de Casos .....	98
	Anexo 5 Autorización del Poder Judicial .....	100

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Notificación al propietario o colindantes .....	30
Figura 2	Entrega de Partida Registral.....	31
Figura 3	Acta de Constatación Notarial .....	32
Figura 4	Requisito – Edictos .....	33
Figura 5	Requisito – Colocación de Cartel en el Inmueble.....	34
Figura 6	Declaración de Nulidad.....	35
Figura 7	Procesos elevados a Segunda Instancia.....	36
Figura 8	Sentencias confirmadas en Segunda Instancia.....	37
Figura 9	Fallo de los Procesos tramitados.....	38
Figura 10	Sentencias Fundadas .....	39
Figura 11	Causales de Nulidad.....	40
Figura 12	Sexo.....	41
Figura 13	Edad .....	42
Figura 14	Años de experiencia en su labor legal.....	42
Figura 15	Pregunta 1 .....	43
Figura 16	Pregunta 2 .....	44
Figura 17	Pregunta 3 .....	45
Figura 18	Pregunta 4 .....	46
Figura 19	Pregunta 5 .....	47
Figura 20	Pregunta 6 .....	48
Figura 21	Pregunta 7 .....	49
Figura 22	Pregunta 8 .....	50
Figura 23	Pregunta 9 .....	51
Figura 24	Pregunta 10 .....	52
Figura 25	Pregunta 11 .....	53
Figura 26	Pregunta 12 .....	54
Figura 27	Pregunta 13 .....	55
Figura 28	Pregunta 14 .....	56

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Entrevista ..... 57



## INTRODUCCIÓN

El problema que hemos identificado se centra en revisar detalladamente la normativa legal y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio mediante la vía notarial. Esta normativa al ser muy genérica en cuanto a los requisitos, métodos de notificación e información consignada en la partida registral, lo que ha dado lugar a disparidades que podrían ser aprovechadas de manera maliciosa para un uso ilegítimo de la prescripción adquisitiva de dominio. Como consecuencia, los derechos de las partes involucradas en estos procedimientos podrían estar en riesgo.

La motivación detrás de este trabajo de investigación radica en la notable cantidad de casos judiciales en los juzgados especializados en lo civil de la corte superior de Justicia de Arequipa, que han declarado nulos los procedimientos de la prescripción adquisitiva de dominio realizada a través de la vía notarial.

La presente investigación se llevó a cabo con un enfoque que combinó elementos cuantitativos y cualitativos, destacando principalmente un enfoque mixto. Nos centramos en el análisis de 48 casos judiciales, el diseño y la administración de cuestionarios dirigidos a profesionales del Derecho, así como entrevistas a los jueces civiles. Estas metodologías nos permitieron recopilar datos exhaustivos para su posterior procesamiento, presentación, análisis e interpretación utilizando técnicas estadísticas.

En el Capítulo 1 tenemos el Planteamiento teórico, el cual contiene la descripción del problema, así como los objetivos de investigación. Además, proporciona la justificación del estudio, denota la definición de términos, así como las bases legales y presenta el marco teórico relacionado con la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio.

Para el Capítulo 2 se desarrolla el Marco Metodológico; en el que se encuentra todos los aspectos que componen la metodología del trabajo de investigación, así como: el tipo, método, diseño, nivel, técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Finalmente tenemos el Capítulo 3 sobre los Resultados, en el que se exponen los resultados obtenidos tras analizar la realidad, procesar e interpretar los datos recolectados durante la investigación. La organización de este capítulo comprende dos aspectos; el primero relacionado a los resultados descriptivos y el segundo se contrastan un análisis jurídico y los fundamentos para la declaración de nulidad de los procedimientos bajo análisis.

## CAPÍTULO I

### 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### 1.1. Descripción del problema

La Prescripción Adquisitiva de Dominio, también referida como “usucapión” es una herramienta legal frecuentemente empleada para poder adquirir el derecho de propiedad de un bien mueble e inmueble mediante la posesión. En la actualidad suele darse dentro del órgano jurisdiccional, es decir un proceso judicial, el cual se tramita ante los juzgados civiles; a su vez el Estado ha creado otra forma de poder conllevar la prescripción adquisitiva de dominio en el ámbito notarial, otorgando funciones específicas al notario que a diferencia del área judicial es más rápida e inclusive económica ya que tiene menos trabas burocráticas.

Es fundamental enfatizar que el trato igualitario ante la ley es un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política del Perú. Específicamente en el art. 2, inciso 2, donde se procura asegurar la uniformidad en la aplicación de las leyes. Tal como manifiesta Carrión (2004) firmemente que “Un derecho fundamental de la persona, tiene rango constitucional en el sentido de que en el fondo importa un derecho de petición. Además, la concibe como un principio general del derecho procesal, idea orientadora”

No obstante, de acuerdo con la constatación de los hechos en los procesos judiciales, se ha evidenciado una creciente tendencia hacia la declaración de nulidad de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio realizados a través de la vía notarial. Esta tendencia surge como resultado de la naturaleza poco precisa de la normativa vigente, lo que ha propiciado la comisión de errores en la declaración de propiedad de los bienes inmuebles.

Cabe mencionar que la Ley 27157 en el artículo 21 estipula que “La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.” Sin embargo, conforme a Ley 27333 Complementaria a la Ley No 26662, La Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones en el artículo 5, se determina el adecuado procedimiento para la correcta declaratoria de propiedad. Empero, en el presente proyecto tiene el objetivo de evidenciar las ambigüedades que se presentan, de acuerdo con el inciso b) y d) del artículo antes mencionado.

En ese sentido, en el inciso b) del artículo 5 establece que “Recibida la solicitud, el notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo

505° del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 ni más de 6 personas mayores de 25 años, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble”; a su vez en el Código Procesal Civil indica “Junto con lo establecido en los Artículos 424° y 425°, la demanda debe satisfacer los requisitos especiales. *i)* Se deben indicar: el periodo de posesión del demandante y sus predecesores; detalles sobre la adquisición, incluyendo fechas y formas; información sobre posibles titulares de derechos en el bien; y, si aplicable, datos de los propietarios u ocupantes de propiedades colindantes para notificación *ii)* Se proporcionará una descripción precisa del bien. En el caso de un inmueble, se deberán adjuntar planos de ubicación y perimétricos, así como detalles sobre las edificaciones existentes. Estos documentos deberán estar firmados por un ingeniero o arquitecto colegiado y contar con la aprobación de la autoridad municipal o administrativa correspondiente, dependiendo de la naturaleza del bien. Además, si es pertinente, se deberá presentar una certificación municipal o administrativa que confirme la titularidad o posesión del bien por parte de una persona específica. El Juez puede solicitar la presentación de recibos de pago de impuestos relacionados con el bien si lo considera necesario.” *iii)* Para bienes sujetos a registro en un ente público o privado, se incluirá una reproducción exacta de los registros pertinentes de los últimos diez años en el caso de bienes inmuebles urbanos, o de los últimos cinco años para bienes inmuebles rústicos o muebles. De lo contrario, se deberá presentar una certificación que corrobore la ausencia de registro de dichos bienes. *iv)* Será obligatoria la presentación como evidencia de testimonios de al menos tres, pero no más de seis individuos mayores de veinticinco años, además de otros medios de prueba que puedan considerarse apropiados. *v)* En casos de deslinde, se añadirá como prueba la inspección judicial del terreno.

Asimismo, en el inciso d) se determina que “Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio”

Es importante aclarar que el notario cumple con las disposiciones establecidas en la norma. No obstante, según el análisis de los casos presentados, se observa una ambigüedad en la notificación a los interesados y en la presentación de los requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio. Esto ocurre porque no se proporciona una especificación clara y se confía completamente en la buena fe del solicitante.

En definitiva, para Mejorada (2017) la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial es un beneficio, tal como lo define: La usucapión notarial genera a nivel registral, económico y procesal un beneficio (...) mientras que en la usucapión se requiere que el adquirente haya poseído por 10 años. Ciertamente la posesión para fines de prescripción coincide con una ausencia del propietario (abandono), pero es un supuesto distinto a la pérdida por abandono. Sin embargo, esto no excluye el hecho de que algunas personas hayan experimentado perjuicios a raíz de esta facilidad otorgada por nuestra legislación. Resaltando a su vez no se cumple con el principal objetivo de la Ley N° 27157, que consistía en aliviar la carga procesal de los tribunales y ofrecer facilidades a los ciudadanos para el ejercicio de sus derechos, no se ha logrado en su totalidad."

## **1.2. Objetivos**

### **1.2.1. Objetivo general**

Analizar las disparidades presentes en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial, evidenciadas en los Juzgados especializados en lo civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa en el periodo de 2015 a 2023, referidos a los métodos de notificación y la presentación de la Partida Registral del inmueble

### **1.2.2. Objetivos específicos**

- Analizar las disparidades presentes en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la vía Notaria, evidenciadas en los Juzgados especializados en lo civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa en el periodo de 2015 a 2023, haciendo énfasis en los medios de notificación.
- Analizar las disparidades presentes en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la vía Notaria, evidenciadas en los Juzgados especializados en lo civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa en el periodo de 2015 a 2023, haciendo énfasis en la partida registral del inmueble.

## **1.3. Hipótesis**

Es probable que se esté dando disparidades debido a que existe una formulación genérica de la regulación en cuanto a los requisitos relacionados con la presentación de la partida registral y la correcta notificación en el procedimiento del Prescripción Adquisitiva de Dominio en la vía notarial, dado que se vislumbre la posibilidad de que no se cumpla

cabalmente con el propósito establecido por la normativa en lo que atañe a las facultades otorgadas al notario. Generando ambigüedades, lo cual podría afectar la eficacia y la congruencia del proceso, así como la protección de los derechos de las partes involucradas. Por ende, resulta crucial examinar y abordar la necesidad de establecer lineamientos más precisos y detallados para garantizar el objetivo de la norma.



## CAPÍTULO II

### 2. MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Estado del arte

##### 2.1.1. Antecedentes Locales

Fernández (2019) en la tesis titulada *Problemas jurídico-legales y económicos que impiden la inscripción de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos. Arequipa, 2018*, sustentada ante la Universidad Nacional de San Agustín, con el objetivo de determinar los problemas jurídico-legales que impiden la inscripción del derecho de propiedad en la Sunarp y el cumplimiento de protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos de Arequipa, 2018. Es una investigación de campo, con un enfoque cuantitativo; niveles descriptivo-explicativo de diseño no experimental. Se aplicó la observación documental, encuestas y entrevista. Los resultados demostraron que los problemas jurídico-legales que impiden la inscripción del derecho de propiedad en la Sunarp están relacionados fundamentalmente a la irregularidad legal o el no cumplimiento de los requerimientos de ley. El proyecto de investigación contribuye a la presente investigación academia de manera conceptual y sintética, destacando que la mayoría de los registradores a la hora de calificar estos expedientes encuentran dificultades en la aplicación de normas legales, debido a la falta de claridad de estas, la falta de regulación legal concreta y la ausencia de normas que regulen casos específicos y en el caso de las normas de la Sunarp la mayor dificultad son la contradicciones y de igual manera la falta de claridad o ausencia de algunas normas para aplicar en casos concretos.

##### 2.1.2. Antecedentes Nacionales

Cabrera (2017) en la tesis titulada, *El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque*, sustentada en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, desarrollando la investigación hacia el objetivo de expresar sobre la formalización de la propiedad de los predios rurales, mediante su inscripción en los registros públicos, constituye una de las piezas fundamentales de una economía de mercado; sin embargo en el Perú se observa un sistema neoliberal en la normativa para el debido procedimiento de titulación. El proyecto de investigación es apoyado con una metodología cualitativa y descriptiva, para destacar que el Decreto Supremo 032-2008VIVIENDA restringe la participación de los propietarios

afectados por la prescripción en diversas etapas del procedimiento, limitándola únicamente después de que se haya inscrito en registros públicos la anotación preventiva que señala la existencia del proceso de prescripción adquisitiva. Los resultados muestran transparencia con relación a que el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa sí violenta derechos constitucionales como el derecho de defensa, evidenciado en la imposibilidad del propietario de intervenir en todo el procedimiento administrativo. El proyecto de investigación mencionado contribuye a la presente investigación académica generando conocimiento y validación de teorías, evidenciando los problemas que se generan con las incongruencias en la normativa que hace referencia a la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Administrativa.

Ynope (2013) en la investigación titulada, *Ineficacia de la función notarial en el trámite de prescripción adquisitiva en el marco de la Ley Nro. 27333 y su reglamento*, sustentada en la Universidad César Vallejo, con el objetivo de evidenciar que en la prescripción adquisitiva en vía notarial evidencia que uno de los problemas fundamentales del derecho privado práctico es lograr que el propietario pueda contar con una adecuada prueba de su derecho (título) y a su vez que las notificaciones realizadas en los proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la vía notarial no son decepcionados ya se por cedula o de manera edictal . El proyecto de investigación mencionado es apoyado con una metodología cuantitativa y cualitativa para analizar los datos desarrollados. Los resultados muestran transparencia con relación a que el reglamento presenta vacíos que vulneran los derechos adquiridos, ya inscritos en Registro Públicos. El proyecto de investigación mencionado contribuye a la presente investigación académica en un enfoque de innovación y contribución, proporcionando mecanismos idóneos que permitan que este procedimiento se realice sin afectar los predios ajenos y poder asegurar una ordenada formalización para brindar la seguridad jurídica que como institución los Registros Públicos debe advertir sobre todos los inmuebles inscritos en el.

Hurtado (2022) en la investigación titulada *La Oposición En La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial, Como Ejercicio Abusivo De Derecho*. Trabajo de investigación presentado a la Universidad Privada de Antenor Orrego para obtener el título de Abogada; siendo el principal objetivo de la investigación es de demostrar que de la variedad de trámites de prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Notarial, destaca cómo los

oposidores abusan de su derecho, congestionando la vía judicial y que la oposición sin justificación constituye un abuso de derecho; por ello propone imponer requisitos más estrictos para la oposición y prevenir abusos. El proyecto de investigación es apoyado con una metodología inductiva para procesar la amplia gama de datos sobre los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio. Los resultados muestran transparencia porque se comprobó la falta de interés o legitimidad del que se opuso, sin poder retornarse a la vía notarial. El proyecto de investigación mencionado contribuye a la presente investigación académica otorgando conocimiento, innovación para cumplir con el objetivo de la norma y validación en las teorías planteadas, contribuyendo a la comprensión y dominio de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

### **2.1.3. Antecedentes Internacionales**

Lobo (2017) desarrolló el estudio titulado: *La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva.*

Trabajo de investigación presentado a la Universidad Nacional Autónoma de México. Con el objetivo de informar respecto a que la anulación de un derecho debido a la falsificación del poder constituye una excepción en la protección de la buena fe. A pesar de ello, la anulación no impide que los poseedores ejerzan la acción de prescripción adquisitiva; enfatizando que la posesión en concepto de dueño es esencial para la prescripción y que un título subjetivamente válido puede ser suficiente para esta finalidad; y se presume que el poseedor ignora los vicios del título, y la usucapión se crea para purgar estos vicios a lo largo del tiempo, permitiendo la adquisición del dominio bajo ciertas condiciones. El artículo es apoyado con una metodología de análisis e interpretación jurídica, respecto del Código Civil y sus implicancias; argumentando establecer conexiones y conclusiones sobre cómo se aplican las normas legales en relación con la falsificación de un poder y sus implicaciones en la prescripción adquisitiva. Los resultados evidencian cómo la falsificación de un poder en transacciones inmobiliarias impacta en la prescripción adquisitiva, a pesar de que la anulación del título no impide la prescripción, se enfatiza la importancia de la posesión en concepto de dueño y que un título subjetivamente válido puede permitir la usucapión. El artículo contribuye al presente proyecto de investigación generando conocimiento porque examina las implicaciones legales de la anulación de un título y destaca la importancia de la posesión en concepto de dueño en el proceso de prescripción.

Franco y Wilches (2008) presentaron un artículo titulado *Asignación de Funciones Judiciales a los Notarios Públicos. Caso de la Declaración de posesión regular y la declaratoria de Prescripción de Vivienda de interés social de la Ley 1.183 de 2008* publicado por la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Pontificia Universidad Javeriana. Con el objetivo de ofrecer un análisis integral y fundamentado sobre cómo la Ley 1.183 de 2008 impacta la función notarial y la institución en su conjunto. El artículo es apoyado con una metodología multidisciplinaria que abarca análisis documental, legal y doctrinal, así como análisis comparativos y de síntesis. Los resultados evidencian que la Ley 1.183 del 2008, ha generado un impacto en la institución del notariado en Colombia, basada en el análisis legal, doctrinal y comparativo. El artículo mencionado contribuye al presente proyecto de investigación como generador de conocimiento y contribución en la toma de decisiones más informada y fundamentada en relación con la regulación notarial y sus efectos prácticos.

## 2.2. BASES TEÓRICAS

### 2.2.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio

También conocida como usucapión, es imperativo adentrarse en sus orígenes, sus raíces se remontan a la usucapio romana, un concepto que se encuentra mencionado en las XII Tablas, en dichas tablas se estipula que la propiedad de los terrenos podría adquirirse mediante el uso durante un período de dos años, mientras que la adquisición de otros bienes podría lograrse a través de un año de posesión, este término se refería a un método mediante el cual el poseedor podía obtener el reconocimiento de su propiedad gracias al paso del tiempo, asegurando así la estabilidad de su posesión (Diez-Picaso & Ponce de Leon, 1995).

Desempeñaba dos funciones cruciales: por un lado, consolidaba o volvía inmunes las adquisiciones que habían tenido lugar sin el consentimiento del propietario legítimo, así como aquellas que habían sido efectuadas por un legítimo propietario pero que carecían de la formalización requerida por el derecho civil para la adquisición de la propiedad (Diez-Picaso & Ponce de Leon, 1995)

Esta figura se amplió para incluir al usufructo y a las servidumbres, dado que se trataba de un concepto del derecho civil, aplicado exclusivamente entre ciudadanos romanos, se creó una figura similar que se aplicaba a propiedades rurales ubicadas en provincias. Así surgió la conocida *longi temporis prescriptio*; en virtud de esta, un adquirente de buena fe que obtuviera la posesión en virtud de una causa justa y la mantuviera durante diez o veinte años "podría detener la tardía acción reivindicatoria del propietario y justamente oponerse a ella"

(Diez-Picaso & Ponce de Leon, 1995). En esencia, la figura del *longi temporis prescriptio* se desarrolló como un medio de defensa.

Un cambio significativo en esta dinámica se materializó con la promulgación de la Constitución de Tradasio II en el año 428 d.C. Esta constitución introdujo un período de prescripción extraordinariamente prolongado, en el que, tras transcurrir 30 años, ninguna acción real o personal podía ser entablada contra el poseedor de una propiedad. Este dilatado plazo servía para salvaguardar los derechos del poseedor, incluso en ausencia de buena fe o de una causa justa en su adquisición (Diez-Picaso & Ponce de Leon, 1995)

Los autores señalan que, fue durante el periodo del Derecho posclásico, especialmente en la era justiniana, cuando ambas instituciones legales, la *usucapio* y la *praescriptio*, se amalgamaron en un solo concepto. Esto implicaba que un individuo que poseía un bien de manera continua y de buena fe, con un título legítimo, obtenía dos beneficios simultáneos: el reconocimiento de su propiedad y la protección contra acciones reivindicatorias. Con la compilación de Justiniano, la *praescriptio* fue vinculada específicamente a bienes raíces, es decir fundos, mientras que el término "usucapio" se reservó para los bienes muebles.

Según Diez-Picaso y Ponce de Leon (1995) en primer lugar, la usucapión ordinaria, la cual beneficia a un adquirente de buena fe que cuenta con un título legítimo, está la usucapión extraordinaria, la cual se basa exclusivamente en la posesión ininterrumpida, sin necesidad de un título válido ni la presencia de buena fe.

#### 2.2.1.1. Definición

De acuerdo con Hinojosa (2008) la palabra "usucapión" tiene sus raíces en el latín, donde "*usus*" se traduce como "usar" y "*capere*" significa "tomar", considerando esta etimología, se puede inferir que, en el contexto del Derecho Romano, la usucapión se utilizaba para permitir que el poseedor adquiriera la propiedad del bien a través del transcurso del tiempo.

Hinojosa indica que, en el artículo 950 de nuestro Código Civil establece que la propiedad de bienes inmuebles puede ser adquirida a través del proceso de prescripción, siempre y cuando la posesión sea continua, pacífica, pública con ánimos propietario, durante un período de diez años. Sin embargo, la misma norma prevé la posibilidad de acortar este plazo a 5 años si el poseedor cuenta con un título legítimo y actúa de buena fe.

Estos requisitos según el autor, pueden desglosarse de la siguiente manera:

- La posesión continua implica que el poseedor habite el inmueble de manera ininterrumpida.
- La posesión pacífica implica que el poseedor no haya empleado la fuerza para acceder al inmueble ni haya enfrentado reclamos del propietario para recuperar el bien.
- La posesión pública significa que es de conocimiento de los vecinos, y que estos están al tanto de que el poseedor actúa como si fuera el legítimo propietario.
- Por último, la posesión con *animus domini* implica que el poseedor utiliza el bien como si fuera su dueño, disfrutando tanto del inmueble como de sus beneficios.

Por último, el autor menciona que según Santos Briz estima que la usucapión es una manera de lograr adquirir la propiedad sobre bienes y sobre los derechos reales mediante una posesión prolongada que se encuentra señalada en la ley.

### 2.2.2. Posesión

Según indica Tinti (2005) el término "posesión" se deriva de la expresión latina "possessio", que, a su vez, tiene su raíz en el verbo "possidere", el cual, se refiere a un equivalente de poder o control.

El autor señala que la posesión significa tener un poder sobre una cosa, poder ejercerlo de forma exclusiva y general y actuar como si se fuera dueño, siendo vital destacar que estos requisitos son acumulativos, lo que significa que todos deben estar presentes para poder considerar que el poseedor, con el paso del tiempo, ha adquirido el título de propiedad.

Debido a esta interrelación de condiciones, como señala Arias y Cárdenas (1993) indican que la evidencia de que no ha ocurrido una usucapión suele referirse a la ausencia de alguno de estos requisitos, si alguno de los requisitos no se cumple, esto impide la usucapión

#### 2.2.2.1. Posesión continua

Conforme indica Hinostroza (2008) la posesión ininterrumpida de los bienes por parte del poseedor, es decir, la posesión continua, se refiere a habitarlos de manera constante, sin interrupciones naturales o legales.

El autor indique que, la Corte Suprema de Justicia de la República (2003) en su sentencia de Casación Nro. 1992-2003 - Tacna, estableció lo siguiente:

- La posesión continua implica que se ejerza de forma perpetua, sin ninguna interrupción debida a causas naturales o legales. La primera situación se da cuando el

poseedor pierde el derecho a poseer o se le priva de su derecho de uso de la propiedad. La segunda se presenta cuando el poseedor se enfrenta a una impugnación legal. Por lo tanto, se refiere a la continuidad en la realización de actos posesorios de la misma manera en que lo haría el legítimo titular del bien

#### 2.2.2.2. *Poseción Publica*

Según menciona Tinti (2005) la propiedad pública significa que debe manifestarse de manera clara y no estar oculta, de modo que sea evidente para los demás, en particular los vecinos, que el poseedor actúa como el legítimo dueño de los bienes, esto involucra el uso activo de los bienes, disfrutar de sus frutos, tener la capacidad de disponer de ellos y mantener la posesión de manera efectiva; la propiedad pública también implica que se revele la intención de comportarse como el propietario de la cosa, lo cual refleja la mentalidad del dueño.

#### 2.2.2.3. *Poseción Pacífica*

Para Hinostroza (2008) la posesión pacífica denota la ocupación de una propiedad sin recurrir a la violencia con el propósito de tomarla y sin verse envuelto en controversias legales con terceros que reclamen la propiedad, siendo vital mantener exenta de cualquier tipo de violencia o disturbios.

El autor también enfatiza que el factor central para que una posesión sea considerada pacífica es la ausencia de violencia, sin embargo, es crucial resaltar que esta violencia no se dirige hacia la posesión en sí, sino más bien hacia la posesión de terceros, por lo tanto, no debe interferir con la posesión del poseedor.

#### 2.2.2.4. *Tipos Corta u Ordinaria*

Conforme menciona Vasquez (2011) lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, se logra adquirir la propiedad en un plazo de cinco años, bajo la condición de que el poseedor sea honesto y actúe de buena fe, la buena fe, se convierte en un componente esencial para que pueda tener lugar la prescripción acelerada, según la legislación, se considera que los derechos de propiedad y la buena fe son elementos distintos que, para dar origen a la usucapión, deben coexistir.

El término "justo título" según el autor hace referencia al hecho de que la posesión del bien inmueble se llevó a cabo con una causa legítima, esto implica que se respaldó con un acto jurídico auténtico y válido, que es susceptible de ser transferido, la finalidad de este

concepto es rectificar cualquier irregularidad que pueda existir y, de esta manera, permitir al poseedor la posibilidad de transferir legalmente el bien.

Además, según lo indicado por Gaceta Jurídica (2017), el título en cuestión debe cumplir con tres características fundamentales: debe ser justo en el sentido de ser legalmente adecuado, verdadero en el sentido de que el acto o transacción jurídica exista de manera genuina y no sea ficticio, y válido en el sentido de que no esté sujeto a ninguna causa de anulación.

#### 2.2.2.5. *Larga u Extraordinaria*

Según lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, en su primer párrafo, su requisito es la posesión continua, pacífica y pública, actuando como propietario, durante un período de 10 años el Dr. Vásquez (2011) señala que es en este tipo de prescripción donde el poseedor adquiere la propiedad únicamente a través del paso del tiempo, si se cumplen con estos requisitos, esto implica que no se necesita un justo título, sino simplemente el transcurso del tiempo, por lo que también se conoce como prescripción de mala fe.

### 2.2.3. Vías

#### 2.2.3.1. *Notarial*

El notario se encuentra facultado para reconocer la prescripción adquisitiva, en virtud de las leyes 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 N°27333 Ley Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, mediante un procedimiento no contencioso, en el caso de que no surja ninguna objeción por parte de terceros, se llevará a cabo el procedimiento. Sin embargo, si se presenta oposición por parte de terceros, será necesario trasladar el asunto al ámbito judicial (Gonzales, 2017).

En el artículo 35 del Reglamento del Ministerio de Transportes, Comunicaciones Vivienda y Construcción (2000) Reglamento de la Ley N.º 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000 ha transformado notablemente la competencia del notario público respecto de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en Perú. En primer lugar, este cambio permite al notario, a solicitud del interesado, iniciar el proceso no contencioso

de prescripción adquisitiva de dominio, eliminando la necesidad de recurrir a la vía judicial. Sin embargo, esta medida se aplica específicamente a la prescripción Adquisitiva de Dominio larga, que requiere una posesión continua, pacífica y pública por un extenso período de diez años. Además, la omisión de la prescripción corta, que demanda solo cinco años de posesión, justo título y buena fe, revela una disparidad notable. Esta limitación en el ámbito notarial deja sin cobertura un conjunto de casos que podrían ser abordados de manera más expedita y económica mediante la vía notarial.

Asimismo, en el artículo 39 del Reglamento del Ministerio de Transportes, Comunicaciones Vivienda y Construcción (2000) Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común establece el inicio del procedimiento y los determinados requisitos de fondo para poder declarar la propiedad en la vía notarial. Cabe recalcar que el proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener:

- Deberá especificarse detalladamente la fecha y modo de adquisición, así como la duración exacta de la posesión.
- Se detallará el nombre y dirección del titular registral, en caso de que aplique; con el fin de ser citados. No obstante, solo se notificará de manera personal si se conoce la dirección de los interesados; de lo contrario, las notificaciones se efectuarán mediante edictos si el interesado declara desconocer el domicilio de los emplazados, ya se persona natural o jurídica; lo antes mencionado ocurrirá de manera excepcional posteriormente a haber intentado todos los medios razonables para ubicar al destinatario.
- Se proporcionará el nombre y la dirección del inmediato transferente, así como de los anteriores a este o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.
- Se proporcionará el nombre y la dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes; empero la citación solo se llevará a cabo con los vecinos cuyas direcciones sean conocidas.
- La descripción precisa del bien se logra con planos de ubicación y perimétricos, certificados por un ingeniero o arquitecto. Según los reglamentos registrales, no es necesario que estos planos estén visados por la autoridad municipal, ya que la Ley de Regularización de Edificaciones asigna la verificación del terreno y las construcciones a un verificador designado por la ley. Sin embargo, la jurisprudencia registral ha

interpretado erróneamente que, si la prescripción cubre todo el inmueble inscrito, los planos no son necesarios.

- Se adjuntará una copia literal de los asientos del registro público, con una antigüedad de diez años; en caso de estar inscrito, y/o un certificado de búsqueda catastral, si aplica.
- Se ofrecerá las declaraciones de entre tres y seis testigos, mayores de veinticinco (25) años, si bien es cierto la ley no lo ha establecido empero el Reglamento ha precisado que estas personas preferiblemente residentes u ocupantes de los inmuebles colindantes al predio sujeto a la solicitud de saneamiento de titulación. Cabe recalcar que esta declaración se incluye como parte integrante de la solicitud, cuya información versara del solicitante y la posesión que ejerce, sin necesidad de que la declaración sea ratificada ante el notario
- El solicitante puede presentar cualquier otro tipo de evidencia que crea conveniente para respaldar su derecho. Esto incluye todos los documentos relacionados con la titularidad del predio.

Congreso de la República (2000) en el artículo 39° del Reglamento, enfatizado por el inciso g), se complementa de manera específica en la segunda frase del inciso b) del artículo 5 de la Ley N° 27333, indicando que los testigos mencionados también deben firmar la solicitud.

Tras haber expuesto los **requisitos de fondo** relacionados con el procedimiento mencionado, se destaca que de esta manera Gonzales ha señalado que, este proceso puede estar relacionado con la regularización y saneamiento de los terrenos sujetos a prescripción, en lo que respecta a los criterios a cumplir, es de suma importancia tener presente que el notario posee la autoridad para reconocer la adquisición por prescripción de propiedades urbanas, ya sean con o sin edificaciones, los requisitos incluyen:

- Cumplir con los requisitos generales prescritos para la usucapión, que abarcan la posesión continua, pacífica, pública y el *animus domini*.
- Mantener la posesión ininterrumpida del bien por un período de 10 años.
- El notario debe estar legalmente habilitado para llevar a cabo el proceso de prescripción, de acuerdo con las regulaciones pertinentes. El inmueble en cuestión debe estar situado en la jurisdicción territorial donde el notario ejerce su competencia.
- Es imperativo destacar que un requisito esencial es la ausencia de disputas legales. Por este motivo, al iniciar el proceso de solicitud, se realizan anuncios en un diario, brindando

la oportunidad al interesado de presentar objeciones; en caso de que esto suceda, se dará por concluido el proceso en la esfera notarial.

- Asimismo, se deben recopilar los documentos necesarios para el procedimiento, siguiendo las pautas estipuladas en el artículo 505 del Código Procesal Civil.

Para Gonzales (2017) en todos los casos, se deberá proporcionar información sobre la duración de la posesión del solicitante y la de sus antecesores, especificando la fecha y modalidad de adquisición, además, se identificará a cualquier persona que, en caso necesario, tenga derechos registrados sobre la propiedad, y, cuando corresponda, se proporcionarán los nombres y las direcciones para notificar a los propietarios u ocupantes de los bienes adyacentes. El autor indica que, el bien debe ser descrito con el máximo nivel de detalle posible, en el caso de bienes inmuebles, se deben adjuntar planos de ubicación y perimétricos, junto con información detallada sobre las estructuras existentes, estos documentos deben ser preparados y firmados por un ingeniero o arquitecto con licencia y deben contar con la validación de la autoridad municipal o administrativa correspondiente, dependiendo de la naturaleza del bien, además, cuando sea aplicable, se proporcionará una certificación expedida por la entidad municipal o administrativa que identifique a la persona registrada como propietaria o poseedora del bien.

Por último, el autor señala que, en el caso de bienes susceptibles de ser registrados en un registro público o privado, se debe incluir una copia auténtica de los registros correspondientes de los últimos diez años para inmuebles urbanos, o de los últimos cinco años para inmuebles rústicos o bienes muebles, en caso de que los bienes no estén registrados, se debe adjuntar una certificación que confirme su estado de no inscripción, como parte esencial del proceso, se presentará como evidencia la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, todas ellas mayores de veinticinco años, esto se hará sin menoscabo de la posibilidad de aportar otros medios de prueba que se consideren apropiados y en situaciones de deslinde, se ofrecerá como prueba adicional la realización de una inspección judicial del terreno.

#### *2.2.3.2. Judicial*

El Procedimiento de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Judicial aludiendo los **requisitos de forma** en:

- El Código Procesal Civil (1993) establece que es atendible la demanda de prescripción por la vía procedimental de Asunto Contencioso Abreviado conforme lo establece el

artículo 486 del Código Procesal Civil. Sin embargo, el Código al cual se hace referencia, específicamente en el artículo 505 ha establecido los requisitos para el procedimiento referido:

- Se especificará la duración de la posesión tanto del demandante y como de sus causantes.
- Se detallará la fecha y la modalidad de adquisición.
- La persona que, si aplica, ostente derechos registrados sobre el bien.
- Cuando corresponda, se incluirán los nombres y direcciones para notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes contiguos.
- Se presentarán planos de ubicación y perímetro, con coordenadas UTM, los cuales deben ser suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado y visados por la autoridad municipal correspondiente.
- Se deberá proporcionar una memoria descriptiva de las edificaciones existentes, la cual debe ser suscrita por un ingeniero o arquitecto colegiado y visada por la autoridad municipal correspondiente.
- Certificación de la entidad municipal o administrativa respecto a la persona registrada como propietaria o poseedora del bien.
- Documentación respaldatoria de los pagos de impuestos municipales vinculados al bien.
- Copia de los registros correspondientes de los últimos diez años para propiedades urbanas, o de los últimos cinco años para propiedades rústicas o bienes muebles. Alternativamente, una certificación que confirme la ausencia de inscripciones sobre los bienes. (Certificado de la Búsqueda Catastral del inmueble expedido por los Registros Públicos).
- Se presentará como evidencia la declaración testimonial de al menos tres y no más de seis personas, todas mayores de veinticinco años, sin excluir otros medios probatorios considerados pertinentes.
- En el caso de deslinde, se incluirá como prueba la inspección judicial del terreno.

No obstante, a pesar de contar con la información del nombre y dirección del demandado, así como, en su caso, de los colindantes, el Juez, al admitir la demanda, ordenará la publicación del extracto de esta en tres ocasiones, con un espacio de tres días entre cada publicación. Este procedimiento se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en los artículos

167 y 168, que regulan la notificación mediante edictos y radio difusión, respectivamente, Sin embargo, cuando concluya el proceso y el demandante obtenga un resultado favorable en última instancia, debe asegurarse de llevar a cabo los siguientes pasos para registrar su derecho de propiedad en los registros públicos:

- Presentar la solicitud del parte judicial, el cual contendrá la resolución que dispone la inmatriculación (verificar título supletorio) o la transferencia de propiedad. • Obtener una resolución que declare consentida o ejecutoriada la sentencia
- El parte judicial debe contener el oficio del juez.
- El parte judicial debe incluir copias certificadas por un auxiliar jurisdiccional de la sentencia

Destacando y conforme indica Gonzales (2017) y se ha explicado anteriormente en el artículo 505 del Código Procesal Civil especificando los requisitos que deben estar incluidos en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, los cuales mencionan:

- En todos los escenarios, se debe señalar la duración de la posesión, la forma y fecha de adquisición del bien, y se deberá indicar la información del titular registrado, así como, en caso necesario, los datos y el lugar para notificar a los propietarios colindantes.
- La propiedad debe ser descrita con la máxima precisión posible. En el caso de bienes inmuebles, es necesario adjuntar la solicitud de planos de ubicación y perimétricos, junto con la memoria descriptiva, todos debidamente certificados por un ingeniero o arquitecto colegiado. Además, estos documentos deben visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente.
- Si el bien es susceptible de ser registrado, es necesario adjuntar una copia fiel de los registros de los últimos diez años para bienes inmuebles urbanos, o de los últimos cinco años para bienes inmuebles rústicos o muebles. En el caso de que el bien no esté inscrito, se debe proporcionar una certificación que corrobore esta condición.
- Debe incluirse junto a la solicitud declaraciones de tres a seis personas, que no sean familiares del solicitante y que sean mayores de veinticinco años. Estas declaraciones deben atestiguar su conocimiento de la posesión por parte del solicitante con respecto a la propiedad.
- En situaciones de deslinde, se debe ofrecer como evidencia la realización de una inspección judicial del terreno.

Por último, los artículos 424° y 425° del código mencionado especifican los requisitos y anexos que deben adjuntarse a la presentación de la demanda:

- La identificación del Juez ante quien se presenta.
- El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo con la Ley 30229.
- El nombre y la dirección de residencia del representante o apoderado del demandante, en caso de que no pueda presentarse o no lo haga personalmente.
- El nombre y la dirección residencial del demandado. Si se desconoce esta última, se deberá indicar esta situación mediante una declaración jurada, que se considerará emitida con la presentación de la demanda.
- El petitorio, que incluye la especificación precisa y detallada de lo que se está solicitando.
- Los fundamentos del petitorio, presentados de manera enumerada con precisión, orden y claridad.
- Los fundamentos legales que respaldan el petitorio.
- El valor del petitorio, a menos que este no se pueda determinar.
- La presentación de todos los elementos de prueba disponibles.
- La rúbrica del demandante o de su representante o apoderado, así como la del abogado, que no será requerida en los procesos de alimentos y de declaración judicial de paternidad. El secretario correspondiente certificará la impresión digital del demandante que sea analfabeto.

Además, los anexos deben ser:

- Replica clara del documento de identificación del demandante y, en su situación, del representante.
- El documento que otorga la autoridad para iniciar el proceso, en casos donde se actúe a través de un apoderado.
- Los elementos de prueba que demuestren la representación legal del demandante, en el caso de personas jurídicas o individuos que no puedan comparecer por cuenta propia.
- Las pruebas que respalden la condición de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o el título que justifique la actuación del demandante, excepto cuando dicha condición sea objeto de controversia por conflicto de intereses o, en el caso de un procurador oficioso.

- Los documentos de respaldo. Si el demandante no cuenta con algún elemento probatorio, debe describir su contenido, especificar dónde se encuentran y solicitar las acciones necesarias para que se incluyan en el proceso.
- Copia autenticada del acta de conciliación extrajudicial, para los procesos judiciales en los que el asunto esté sujeto a este procedimiento previo.

#### **2.2.4. Nulidad de Acto Jurídico**

Según Vidal (2019) Para que un acto sea considerado jurídicamente válido, debe reunir sus elementos esenciales, que son los requisitos necesarios para su validez. Además, la voluntad detrás de dicho acto debe formarse sin vicios ni defectos que la alteren, asegurando que la manifestación de esa voluntad sea genuina y sin distorsiones, ya sean conscientes o inconscientes. Es por ello, que la nulidad es la sanción más severa en el ámbito civil, aplicada cuando un acto jurídico se lleva a cabo sin cumplir con los requisitos de validez o cuando presenta alteraciones o distorsiones, lo cual le quita existencia, validez y eficacia legal

Además, Vidal (2019) explica que la nulidad, como medida sancionatoria, puede aplicarse a un amplio espectro de actos jurídicos, ya que su origen puede ser, en ocasiones, el interés público y, en otras, la protección de intereses privados. Estos fundamentos son precisamente los que permiten distinguir entre nulidad absoluta y relativa.

#### **2.2.5. Nulidad Absoluta y Nulidad Relativa**

Para Vargas (2021) los términos de Nulidad Absoluta y Nulidad Relativa son distintos en su naturaleza, su combinación nos brinda el concepto más amplio de nulidad, como hemos delineado anteriormente. La Nulidad Absoluta tiene su base en aspectos de orden público, mientras que la Nulidad Relativa encuentra su fundamento en la salvaguarda de intereses privados.

Por otro lado, el Código Civil no incluye una definición clara para la nulidad en ninguna de sus dos formas. No obstante, podemos inferir que la noción implícita de la Nulidad Absoluta lleva a que un acto se considere nulo, mientras que la de la Nulidad Relativa resulta en un acto que puede ser anulado. En otras palabras, la Nulidad Absoluta implica que el acto carece de validez desde el principio y no puede ser convalidado, generalmente debido a que infringe normas de orden público. Por otro lado, la Nulidad Relativa sugiere que el acto es válido, pero puede ser invalidado si se demuestra que vulnera intereses privados o se producen ciertas circunstancias que justifican su anulación.

### 2.2.6. Causales

Para Escobar Rozas (2003) la ausencia de declaración de voluntad, como lo establece el artículo 140° del Código Civil. Esta falta de declaración significa que el acto jurídico no existe, ya que esta causa no es común sino específica. La declaración de voluntad es crucial para la validez del acto y es el resultado del proceso en el que la voluntad interna se manifiesta externamente. La falta de esta manifestación significa que no se puede atribuir eficazmente la declaración al autor pretendido. Esto ocurre en tres casos: cuando el autor no existe legalmente, cuando la declaración no ha sido hecha por el autor pretendido (por ejemplo, si su firma ha sido falsificada) o cuando la declaración carece de importancia para el acuerdo.

Según Vidal (2019) la causal de Objeto física o Jurídicamente Imposible o cuando sea indeterminable, hace referencia a la exigencia de que el objeto sea realizable al momento de perfeccionarse el acto jurídico se refiere a la necesidad de que exista o sea posible su existencia. La imposibilidad jurídica implica que la acción va en contra de la ley, es decir, es ilícita. En contraste, la imposibilidad física del objeto implica que la relación jurídica no puede materializarse, es decir, es imposible llevar a cabo la acción.

La causal de fin Ilícito se da cuando la declaración de voluntad no busca producir efectos legales protegidos, ya que los participantes tienen una intención ilícita. Según la mayoría de los expertos, esta situación requiere que ambos contratantes tengan intenciones ilícitas, no solo uno de ellos. En el aspecto subjetivo, esto ocurre cuando el propósito del contrato es perjudicar a un tercero, y se debe demostrar que ambas partes tienen esa intención al celebrar el contrato.

Conforme lo establece Escobar (2003) la simulación es cuando dos o más partes realizan un acuerdo que parece real pero que no está destinada a regular sus intereses reales, o que está destinada a regular intereses diferentes. Implica mostrar un negocio jurídico falso mientras se oculta la verdadera intención de no llevar a cabo ese negocio, o de llevar a cabo uno diferente, lo que afecta sus relaciones.

El artículo 190° del Código Civil dice que en la simulación absoluta se finge celebrar un acto jurídico sin tener realmente la voluntad de hacerlo. Por otro lado, el artículo 191° indica que si las partes pretendían llevar a cabo un acto diferente del que parece, ese acto tendrá efecto entre ellas si cumple con los requisitos legales y no afecta los derechos de terceros.

La simulación puede ser absoluta o relativa: la absoluta ocurre cuando las partes fingen un negocio sin intención de quedar vinculadas legalmente, mientras que la relativa sucede cuando sí tienen esa intención, pero fingen celebrar un negocio diferente.

Para Taboada (1988) la causal de no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad hace referencia a la situación en la que, en un acuerdo legal solemne o con una formalidad específica requerida por la ley, no se cumple con la forma establecida, lo cual conlleva la nulidad del acuerdo legal debido a la falta de uno de sus elementos o partes esenciales.

Asimismo, para Taboada (1988) la causal de la Ley lo declara Nulo, se refiere a dos tipos de nulidad: las explícitas, que están claramente indicadas por la ley, y las implícitas, que ocurren cuando un acuerdo legal va en contra de una regla fundamental. Por ejemplo, el matrimonio entre personas del mismo sexo se considera implícitamente nulo porque contradice el artículo 234 del Código Civil. Ejemplos de nulidades explícitas en nuestro código son el artículo 274 sobre el matrimonio, el artículo 865 sobre la partición de la herencia sin mencionar a algún heredero.

Causal que va en contra de las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres, según Vidal (2019) el artículo V establece un principio general de Derecho que limita la autonomía de la voluntad en función del orden público, señalando que cualquier acto que vaya en contra de este será declarado nulo. La norma deja claro que la autonomía de la voluntad, que permite a las personas crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas, solo es válida si se ajusta al orden público. En este sentido, las normas de orden público tienen prioridad sobre aquellas derivadas de la autonomía de la voluntad.

### **2.2.7. La Notificación**

#### *2.2.7.1. Marco Histórico*

Conforme a lo afirmado por Petit (1999) la práctica de la notificación tiene una historia que se remonta a los orígenes del Derecho Romano, donde se conocía como *In Jus Vocatio*. En ese contexto, el individuo designado como "actor" no solo era responsable de citar personalmente, sino también tenía la responsabilidad de llevarla, empleando la fuerza si fuera necesario, al demandado ante el Tribunal. En aquella época, se imponían castigos severos a aquellos que se resistían a ser conducidos, así como a sus amigos y familia que les prestaran ayuda. Sin embargo, este sistema no estuvo exento de problemas y desafíos.

Además, recalco Petit (1999) que, con el tiempo, durante la época de Marco Aurelio, se produjo una evolución en el sistema de notificación. Se reemplazó el antiguo método "*In*

*Jus Vocatio*" por la "*Litis Denuntiatio*". Este nuevo sistema implicaba que el actor realizaba un llamamiento a la parte demandada por escrito, con la presencia de testigos, pero de manera privada. Además, surgió el "*Edictio Actionis*", que se traducía en la indicación de

la acción, es decir, la notificación o traslado a través del cual el actor informaba al demandado sobre la acción legal presentada en su contra.

Finalmente, Petit (1999) indicó que el proceso de notificación experimentó transformaciones significativas a lo largo del tiempo. Constantino introdujo la intervención de funcionarios públicos en el proceso de citación, eliminando la participación de testigos. Sin embargo, fue durante la era del Derecho Justiniano cuando esta tarea se asignó exclusivamente a funcionarios. La responsabilidad de la notificación recaía en individuos conocidos como "executor" o "viator", quienes podrían considerarse como el lejano antecedente de los actuales notificadores.

De acuerdo con Petit (1999) en la época moderna, la notificación es una función llevada a cabo exclusivamente por funcionarios públicos, pero los encargados de esta tarea varían de un país a otro. En el caso de Perú, hasta hace poco tiempo, las notificaciones en procesos civiles eran responsabilidad de los funcionarios de los propios juzgados o tribunales. No obstante, en la actualidad, como es de conocimiento general, esta labor es compartida por el secretario judicial, un funcionario estatal y los notificadores es decir individuos no judiciales.

#### 2.2.7.2. *Definición*

Conforme a lo expresado por Castro y Ventura (2017) el término "notificación" tiene sus raíces en los vocablos latinos "notus" y "facere", que se refieren a "actos dirigidos a notificar". Sin embargo, algunos sostienen que su origen proviene de la palabra "noticia", que, a su vez, se deriva del latín "notitia", que significa "noción" o "conocimiento". En la actualidad, "notificar" implica informar a las partes sobre una resolución judicial, es decir, es el acto de comunicar las decisiones tomadas por la Autoridad Competente en un proceso o asunto legal. La notificación también abarca los actos realizados por un juez o tribunal con el fin de legalmente informar a las partes involucradas o a terceros sobre una resolución. El Código Procesal Civil en su artículo 155 establece que la notificación tiene como propósito informar a las partes interesadas sobre el contenido de las decisiones judiciales.

#### 2.2.7.3. *Elementos del Acto Notificatorio*

Según Maurino (1985) los actos notificatorios, al igual que otros actos procesales, involucran diversos elementos, que incluyen:

- Sujeto activo: Este es el individuo o individuos encargados de llevar a cabo el acto Notificatorio. Puede ser una o varias personas.

- Sujeto pasivo: Se refiere a la persona a la cual se dirige la notificación, ya sea de manera directa o indirecta. Es importante destacar que el destinatario no necesariamente es la misma persona que recibe o recogerá la notificación.
- Objeto: Se refiere a la materia o contenido que es transmitido a través del acto Notificatorio. Esto puede abarcar una variedad de elementos, como resoluciones judiciales, citaciones, emplazamientos, reclamos de las partes involucradas y otros documentos o comunicaciones relevantes para el proceso.
- La actividad que involucra es un aspecto fundamental de este elemento del acto Notificatorio. Para comprenderlo plenamente, es necesario analizarlo desde tres dimensiones clave aplicadas a la materia en cuestión.
- Lugar, las notificaciones pueden llevarse a cabo en diversas ubicaciones, como la sede del juzgado o el domicilio del interesado. En la clasificación de las formas notificadoras, se pueden distinguir dos variantes fundamentales: en primer lugar, cuando el notificado asiste personalmente a la sede del órgano judicial (por ejemplo, notificación personal); y, en segundo lugar, cuando el juzgado se desplaza hasta la ubicación del sujeto pasivo (por ejemplo, notificación por cédula).
- Tiempo, para que la notificación sea efectiva, debe llevarse a cabo dentro de los plazos establecidos por la ley.
- Forma, La forma se refiere a la manera en que se realiza la notificación, como por ejemplo a través de una cédula, mediante edictos o electrónica.

#### *2.2.7.4. Clasificación De Las Formas De Notificación.*

##### *2.2.7.4.1. Notificación por Cedula*

En palabras de Huanca (2009) este tipo de notificación se encuentra regulada en el artículo 157°, es un método general de notificación que implica la entrega de una documentación denominada cédula. Esta cédula contiene información esencial sobre el expediente, las partes involucradas, el juzgado, el destinatario y su dirección, así como una transcripción de la resolución, la fecha y la firma del emisor secretario, así como mención de copias que se adjuntan.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (1984) Las notificaciones por cédula se realizan exclusivamente para las resoluciones enumeradas en el artículo 157° del CPC. Sin embargo, es importante tener en cuenta que el juez también puede ordenar notificar por

cédula otras resoluciones que no estén enumeradas, siempre que proporcione una justificación adecuada.

Según el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (1984) determino en la normativa que en caso de que el notificador no logre encontrar a la persona a la que se debe notificar respecto de la resolución que admite la demanda, se le dejará un aviso para que espere hasta el día indicado para la notificación. Si en la nueva fecha tampoco es posible hallar a la persona, la cédula se entregará a cualquier persona capaz que se encuentre en la vivienda, lugar de trabajo u oficina, o al encargado del edificio. En caso de que esto tampoco sea posible, la cédula se adherirá a la puerta de acceso correspondiente o se dejará debajo de la puerta, según corresponda inciso 2, artículo 160°.

#### *2.2.7.4.2. Notificación por Edictos*

De acuerdo con el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (1984) este tipo de notificación se aplica en situaciones donde se requiere notificar a personas cuya existencia está en duda o a individuos cuyos domicilios son desconocidos. Para llevar a cabo esta notificación, es necesario que la parte interesada preste juramento o prometa haber realizado todos los esfuerzos posibles para determinar el domicilio de la persona a notificar. Además, se utiliza cuando es necesario notificar a más de diez personas que comparten un derecho común. Si es solicitado por alguna de las partes, el juez puede ordenarla.

#### *2.2.7.5. La Notificación en la Procedibilidad Notarial*

Es fundamental considerar que, para que ciertos procedimientos no contenciosos sean tramitados en la vía notarial, deben satisfacer requisitos esenciales. En el contexto del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, estos requisitos deben asegurar que, de acuerdo con la legislación vigente, no se menoscaben los derechos del propietario registrado.

Según el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2006) debemos tener en cuenta, que de los requisitos más esenciales para este trámite es que se trate de predios urbanos, con o sin edificación; teniendo como plazo mínimo de posesión de diez años, en forma continua, pacífica y pública.

##### *2.2.7.5.1. Notificación Notarial*

Desde la perspectiva y la normativa del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, (2008) la función notarial ha experimentado una evolución significativa, convirtiéndose en un componente fundamental e indispensable en el ámbito jurídico y comercial para los

ciudadanos. El Decreto Legislativo Nro. 1049 utiliza el término "exclusiva" para describir las atribuciones notariales. Este término tuvo como objetivos resaltar la competencia exclusiva de los notarios debido a la fe pública otorgada por el Estado a los actos que presencian y reducir la carga procesal de los tribunales, al mismo tiempo que simplificaba el proceso para asuntos donde no existiera disputa entre las partes. Los notarios ahora tienen jurisdicción exclusiva en casos donde no hay conflictos de interés para resolver, es decir, cuando las partes acuden de manera voluntaria para reconocer un derecho.

### **2.2.8. Partida Registral**

El Reglamento General de los Registros Públicos (2012) define a la partida registral como una "unidad de registro, conformada por los asientos<sup>9</sup> de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción", refiriendo que la partida registral contiene diferentes asientos de diversos actos inscribibles

#### *2.2.8.1. Principio de Legitimación*

En palabras de Manzano y Manzano (2008) tiene como finalidad asegurar la precisión y autenticidad de la información registrada. Es decir, se destaca que cada acción realizada por el registrador público, así como las decisiones tomadas por los tribunales registrales, deben estar en conformidad con la ley. Evidenciando que es de carácter obligatorio que los operadores registrales apliquen el ordenamiento jurídico en sus acciones, siguiendo las disposiciones y límites establecidos por la ley. Y una vez que un acto se ha inscrito, se presume válido y surte todos sus efectos hasta que un tribunal declare su invalidez o se realice una modificación judicial.

#### *2.2.8.2. Principio de Publicidad*

Según lo afirmado por Moisset de Espanés (1980) la publicidad registral se encarga de inscribir actos y publicitar situaciones jurídicas, y se rige por los principios registrales que buscan garantizar la seguridad jurídica en dos dimensiones clave:

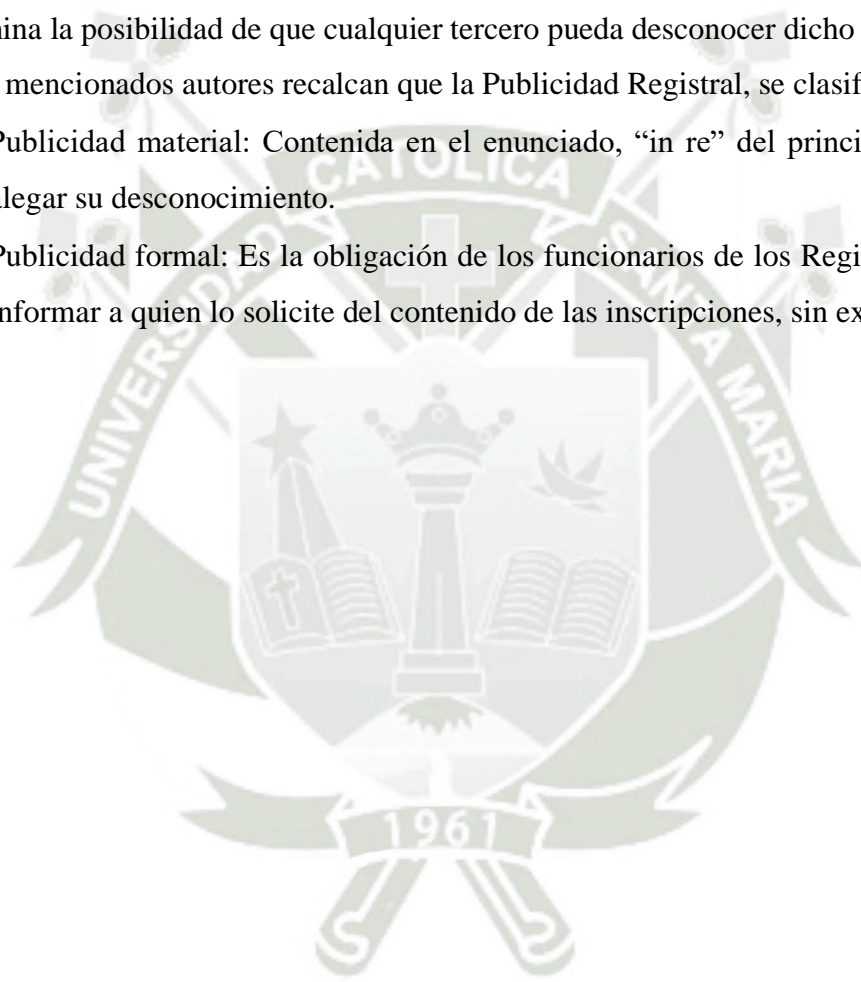
- Seguridad estática: Este principio protege al titular del derecho de los posibles ataques de terceros que intenten impugnar su titularidad, asegurando su derecho y ofreciéndole protección.
- Seguridad dinámica: En esta dimensión, se establece que aquel que adquiere un derecho no puede ver su adquisición invalidada por una causa que desconocía o que debería haber

conocido en el momento de su adquisición. Este principio garantiza la protección de terceros involucrados y se conoce como seguridad del tráfico.

Conforme a la perspectiva de Guevara et al. (2014) la efectividad de la publicidad registral se basa en la capacidad de hacer oponible un derecho registrado a todas las partes. En nuestro sistema legal, cuando un titular registra su título, no solamente está informando sobre su existencia, sino que, gracias a la presunción establecida en el artículo 2012 del Código Civil, se elimina la posibilidad de que cualquier tercero pueda desconocer dicho derecho.

Los mencionados autores recalcan que la Publicidad Registral, se clasifica en:

- Publicidad material: Contenida en el enunciado, “in re” del principio; nadie puede alegar su desconocimiento.
- Publicidad formal: Es la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones, sin expresión alguna.



## CAPITULO III

### 3. MARCO METODOLÓGICO

#### 3.1. Enfoque de investigación

En este proyecto de investigación se empleará un enfoque mixto, ya que se llevará a cabo un análisis de 48 casos, se administrarán cuestionarios a expertos en el campo legal y se llevarán a cabo entrevistas con Jueces especializados en lo Civil. Este enfoque permitirá la obtención de datos tanto cuantitativos como cualitativos.

Según Hernández (2014) los estudios con enfoque mixto representan un “conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio.

#### 3.2. Método de investigación

Este estudio se adscribe al método de investigación no experimental de corte longitudinal, lo que significa que no se llevarán a cabo intervenciones deliberadas ni manipulaciones en los datos de los procesos judiciales y que la información recopilada será del 2015 al 2023.

Por último, según Suico (2021) establece que, para el método de investigación no experimental, define este método como “una técnica de investigación que consiste en recolectar y analizar datos a partir de observaciones naturales, sin manipular variables independientes como en el método experimental.

#### 3.3. Población y muestra

Se considera como población 48 casos de materia de nulidad del acto jurídico con relación a la Prescripción Adquisitiva de Dominio respecto a los cuales han concluido en una demanda que ha dado como resultado la nulidad de la propiedad emitida por el notario en el período de 2015-2023, de acuerdo con los juzgados especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

El tamaño de muestra del proyecto de investigación comprende 48 procesos materia de Nulidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial, dado que se pudo acceder al total se usó el muestreo no probabilístico censal.

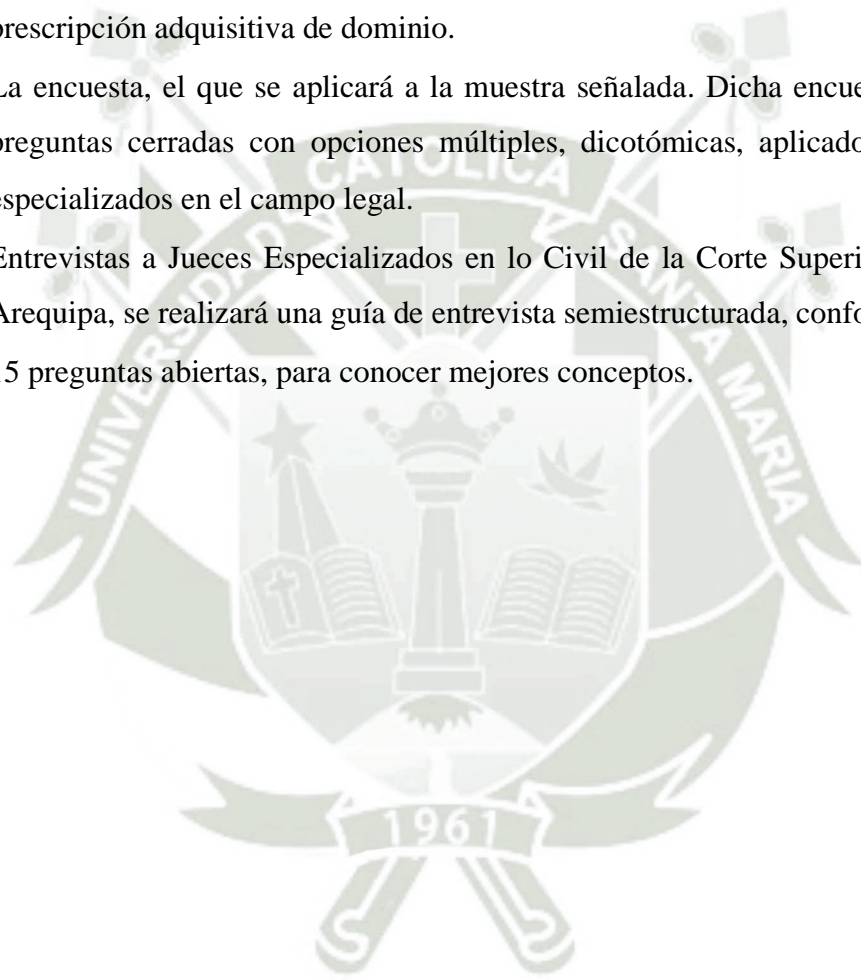
### 3.4. Técnicas

Se empleará como técnica la observación, la encuesta y la entrevista.

### 3.5. Instrumentos

Cómo instrumentos, se van a considerar:

- La observación documental: para la presente investigación se revisará libros, leyes, jurisprudencia, artículos de investigación, doctrina relevante y 48 casos de prescripción adquisitiva de dominio.
- La encuesta, el que se aplicará a la muestra señalada. Dicha encuesta consta de 15 preguntas cerradas con opciones múltiples, dicotómicas, aplicado a profesionales especializados en el campo legal.
- Entrevistas a Jueces Especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, se realizará una guía de entrevista semiestructurada, conformada por 10-
- 15 preguntas abiertas, para conocer mejores conceptos.



## CAPITULO IV

### 4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

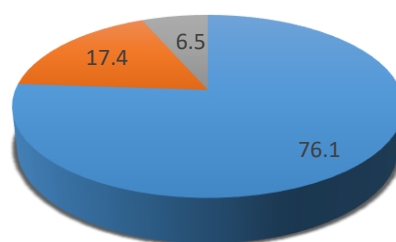
#### 4.1. Análisis de casos

A continuación, se presenta los resultados obtenidos del análisis de todos los casos de materia de Nulidad de procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial que se han presentado en la Corte Superior de Justicia de Arequipa. (ver anexo 4 para la base de datos)

**Figura 1**

*Notificación al propietario o colindantes*

#### Notificación al Propietario o colindantes



■ No ■ No especifica ■ si

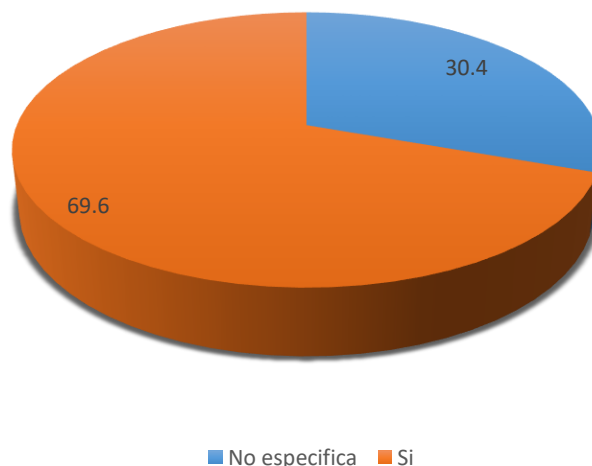
*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura anterior se observa que el 76,1% de los casos no ha notificado al propietario ni a los colindantes, mientras que, el 17,45% no se especifica si hubo o no la notificación, y finalmente, el 6,5% Sí tuvo una notificación válida.

Por consiguiente, al llevar a cabo un **análisis cualitativo** se hace evidente el incumplimiento de la notificación al propietario por parte del Notario habiendo una diferencia exorbitante entre los propietarios notificados y los propietarios no notificados; dado que el notario no ha agotado todas las medidas necesarias para poder cumplir con este requisito; así mismo se puede notar un pequeño pero importante número de casos donde no se especificó ninguna de las notificaciones perjudicando a las partes involucradas en estos procesos.

**Figura 2**  
*Entrega de Partida Registral*

### Revisión de entrega de partida



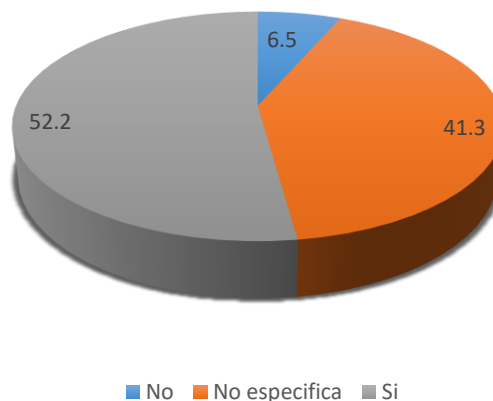
*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura precedente se aprecia que el 69.6% de los casos si se cumplió con el requisito establecido por la norma de entregar el legajo de los últimos diez años consignados en la partida Registral del inmueble materia de litis, sin embargo, el 30.4% no se especifica si se cumplió con el requisito referido.

Por ende, en la **evaluación cualitativa** queda evidente la diferencia significativa por parte de los solicitantes respecto al cumplimiento de la entrega de la Partida Registral de los actuados en los últimos 10 años; a aquellos casos en los cuales no han sido especificados si se cumplió con el requisito referido; revelando así que la información que el notario posee respecto del inmueble es esencial para proceder de manera eficaz y adecuada.

**Figura 3**  
*Acta de Constatación Notarial*

### Acta de Constatación Notarial



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura anterior se evidencia que el 52.2% de los casos no se evidencia haber cumplido con la correcta emisión del Acta de Constatación Notarial; por otro lado, el 41.3% no se especifica si se cumplió con este requisito, y finalmente el 6.5% de los casos si cumplieron con el requisito referido.

En consecuencia, al realizarse un **examen cualitativo** resulta patente la diferencia porcentual respecto de los casos que no se ha cumplido con una adecuada emisión del Acta de Constatación Notarial establecida por la norma; debido a que se presentan incongruencias o parámetros en el Acta referida; a diferencia de los que si cumplieron con la adecuada emisión del Acta. No obstante, es visible el porcentaje respecto de los cuales no se ha especificado ni evidenciado que se haya cumplido con todos los parámetros del requisito referido conforme lo establece la norma.

**Figura 4**  
*Requisito – Edictos*

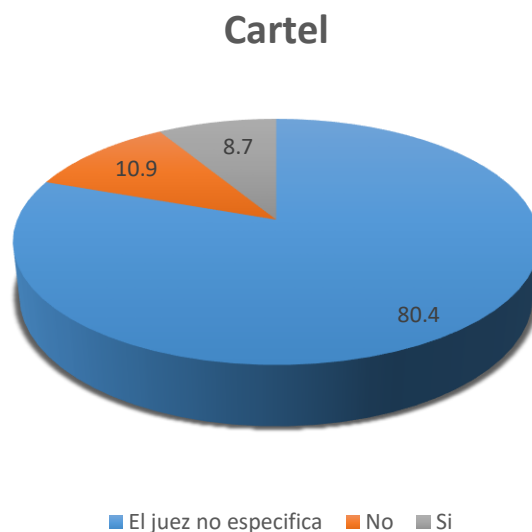


*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura precedente se aprecia que el 50.0% de los casos el Magistrado no se ha especificado si se cumplió con el requisito referido respecto a la publicación por edictos del procedimiento notarial, por otro lado, el 30.4% de los casos si cumplieron con este requisito; por otro lado, el 15.2% no se ha cumplido con este requisito referido; y en contraste 4.3% de los casos lo realizaron de manera incorrecta.

Asimismo, al realizarse un **examen cualitativo** resulta destacable la uniformidad en el porcentaje de la falta de conocimiento debido a que en los casos materia de análisis no se especificaron si se cumplió con una correcta publicación de edictos respecto del procedimiento notarial; es decir no se evidencian todas las publicaciones en los procesos materia de análisis; en comparación con aquellos que si cumplieron con el requisito referido. Esto contrasta con el porcentaje escaso pero significativo de aquellos que cumplieron con este requisito, pero de manera incorrecta; es decir realizaron las publicaciones, pero la dirección del inmueble no fue ingresada correctamente o la corrección de las publicaciones no son suficientes para poder dar por cumplido este requisito; lo que podría inducir a no tener por cumplido con el requerimiento para el procedimiento notarial. Además, se observa un porcentaje notorio de los procedimientos notariales que no cumplieron con el requisito mencionado referido porque no se evidencian las publicaciones en los procedimientos notariales.

**Figura 5**  
*Requisito – Colocación de Cartel en el Inmueble*

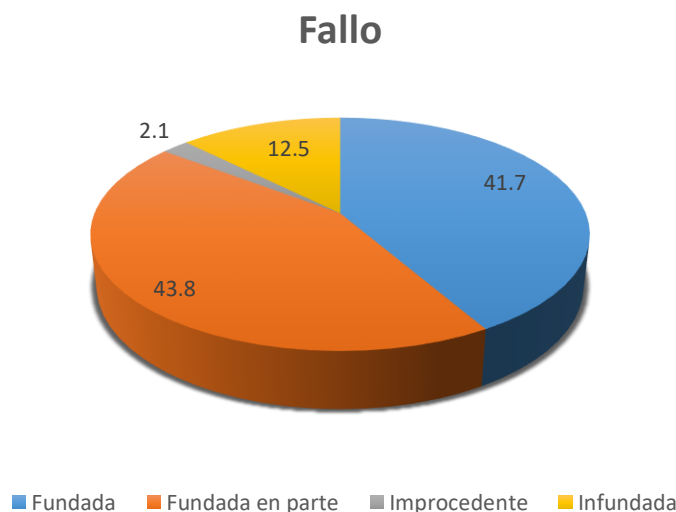


*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura precedente se evidencia que el 80.4% de los casos judiciales el Juez no ha especificado si en el procedimiento Notarial se cumplió con colocar el cartel en el inmueble materia de litis, mientras que, el 10.9% no cumplieron con cumplir el requisito establecido en la normativa., y en último término, el 8.7% de los casos si cumplieron con el requisito de la colocación del Cartel en el inmueble materia de litis de los procesos judiciales.

Asimismo, al realizar una **evaluación cualitativa** se hace evidente el porcentaje respecto de los procesos judiciales donde el magistrado no ha especificado encontrar una prueba fehaciente que corrobore que el notario si cumplió con el requisito de la colocación de cartel; haciendo énfasis al inicio del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial del inmueble materia de controversia, a diferencia de los cuales si cumplieron con lo referido. Sin embargo, es escaso el porcentaje, pero notorio de los casos que no cumplieron con el requisito establecido en la norma.

**Figura 6**  
*Declaración de Nulidad*



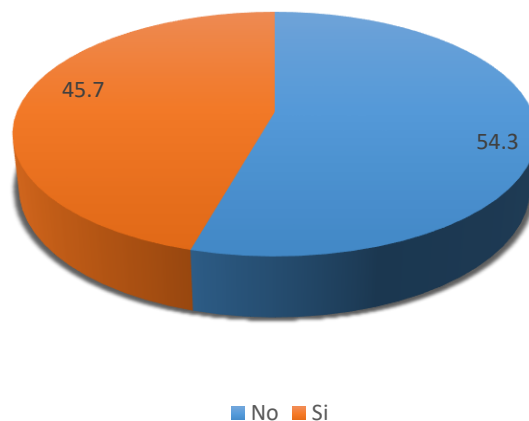
*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura anterior se observa que el 43.8% de los casos han declarado nulos los procedimientos de prescripción adquisitiva de Dominio en la vía notarial, mientras que, el 41.7% han declarado nulos los procedimientos referidos empero no por todas las causales estipuladas en el petitorio de la demanda, en contraste, el 12.5 % de procesos judiciales presentados en la Corte han sido declaradas infundadas y finalmente, el 2.1% ha sido declarado improcedente la demanda correspondiente a la materia de nulidad.

Por consiguiente, al llevar acabo un **análisis cualitativo** se hace evidente el porcentaje de demandas que han sido declaradas fundadas en todos sus extremos, es decir, aquellos que recayeron en nulidad respecto del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial. Asimismo, el porcentaje de demandas que han sido declaradas fundadas en parte, debido a que no han sido declarados nulos los procedimientos de prescripción adquisitiva de Dominio en la vía notarial empero por todas las causales establecidas en el petitorio de la demanda. Además, respecto de todos los procesos presentados en la Corte Superior de Justicia de Arequipa, recayeron en infundados, es decir no declararon la nulidad de los procedimientos referidos, y en ultimo termino se resalta el mínimo porcentaje que ha sido declarado improcedente la demandada materia de Nulidad del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial.

**Figura 7**  
*Procesos elevados a Segunda Instancia*

### Sentencia de 2° Instancia



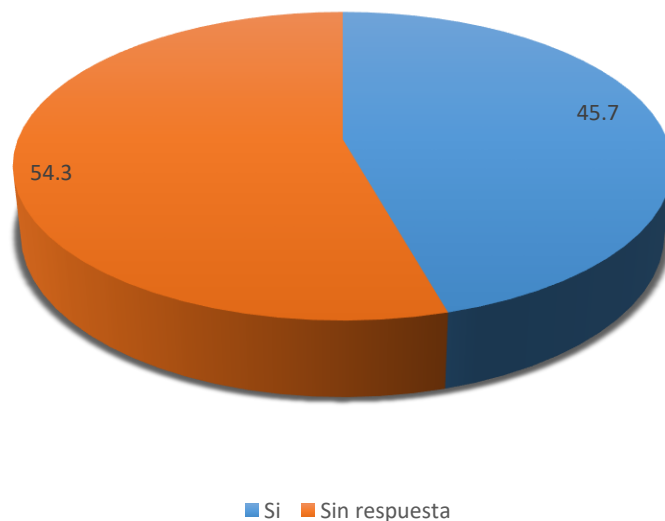
*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la Figura anterior se desprende que el 54.3% de los procesos judiciales fueron objeto de apelación; lo que implica que fueron elevados a la Sala Superior, es decir a segunda instancia; y en contraste se observa que el 45.7% de los procesos judiciales no fueron objeto de apelación.

En el **análisis cualitativo** al analizar la presente situación, se nota la diferencia en el porcentaje de los casos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial que fueron declarados nulos se dirigieron a una exhaustiva evaluación en la Sala Superior por ser objeto de apelación, en contraste con aquellos casos que no fueron objeto de apelación.

**Figura 8**  
*Sentencias confirmadas en Segunda Instancia*

### Confirma sentencia



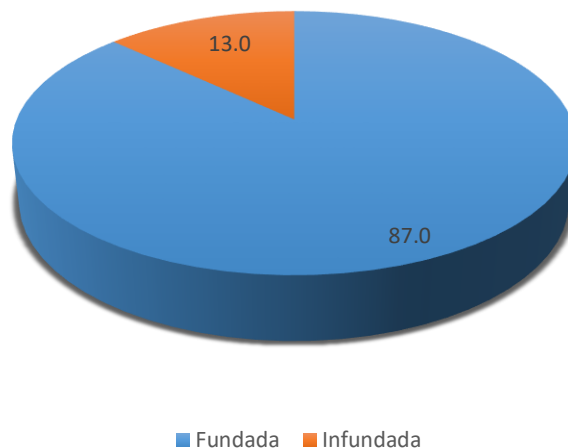
*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura previa se observa que el 54.3% de los casos confirmaron la decisión de primera instancia por la Sala Superior, mientras que el 45.7% de las sentencias en primera instancia no fueron apeladas.

Efectuando un **examen cualitativo**, se evidencia una desigualdad en el porcentaje de los casos que llegaron a la Sala Superior debido a que fueron objeto de apelación; además en los casos referidos los vocales confirmaron la sentencia de primera instancia por considerar todos los criterios del A quo para el pronunciamiento en la Sentencia; es decir los vocales se encuentran conformes con la declaración de nulidad del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial; resaltando así el restante porcentaje de los casos materia de análisis que no fueron objeto de apelación; es decir no fueron elevados a Segunda Instancia.

**Figura 9**  
*Fallo de los Procesos tramitados*

### Sentencia



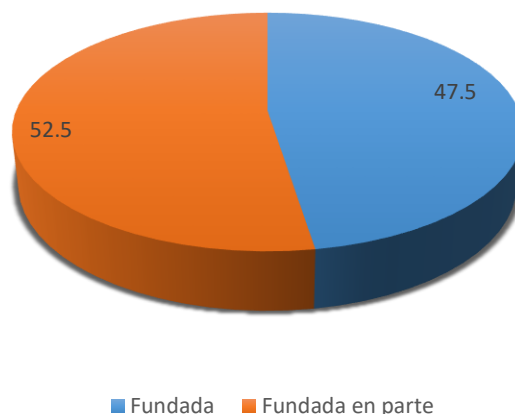
*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura anterior se observa que el 87.0% de los procesos han declarado la nulidad de los procedimientos de prescripción adquisitiva de Dominio en la vía notarial, mientras que, el 13.0% no han declarado la nulidad de los procedimientos correspondientes a la materia de nulidad.

Por ende, al llevar a cabo un estudio cualitativo es evidente el número de sentencias que declararon la nulidad del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial debido a la falta de cumplimiento de un requisito o el haber incurrido en un error en el procedimiento de declaración de propiedad del bien objeto materia de controversia de los casos mencionados; a diferencia del porcentaje mínimo de los procesos que mediante la Sentencia no han declarado la nulidad de los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio tramitados en la Vía Notarial.

**Figura 10**  
*Sentencias Fundadas*

### Fundadas



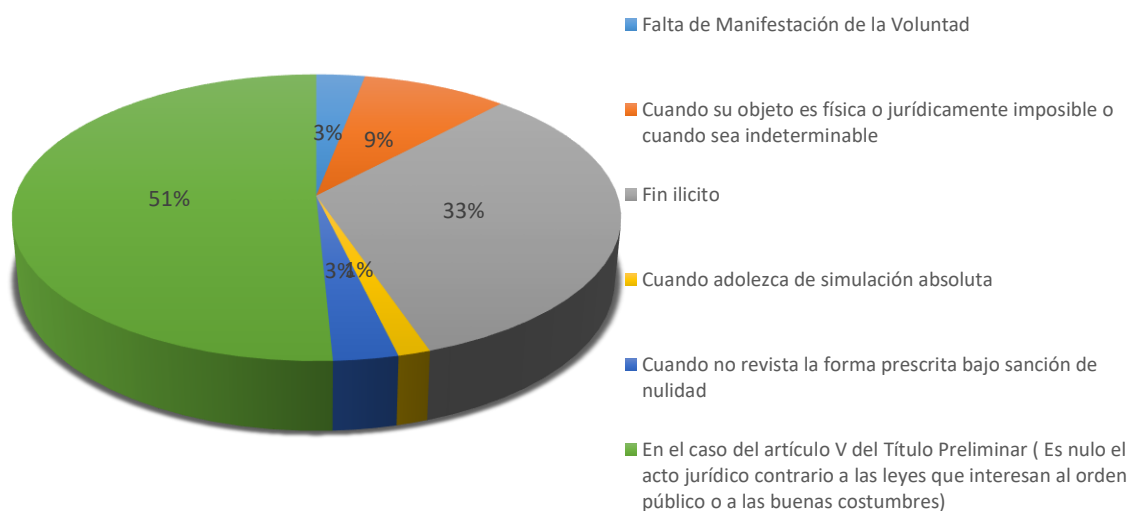
*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura anterior se observa que el 52.5% de los casos han declarado nulos los procedimientos de prescripción adquisitiva de Dominio en la vía notarial por las causales estipuladas en el petitorio de la demanda, mientras que, el 47.5% han declarado nulos los procedimientos referidos empero no por todas las causales estipuladas en el petitorio de la demanda correspondiente a la materia de nulidad.

Asimismo, al realizar una **evaluación cualitativa** se hace evidente el porcentaje respecto de los procesos judiciales donde el magistrado ha declarado la nulidad de los procedimientos referidos empero no por todas las causales referidas en el petitorio de la demanda, en contraste, es notorio un porcentaje de los casos que han sido declarados nulos los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en todos sus extremos, es decir, fueron declarados por todas las causales estipuladas en el petitorio de la demanda materia de nulidad.

**Figura 11**  
*Causales de Nulidad*

N° de procesos por los cuales han sido declarados nulos por esas causales



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2024.

De la figura anterior se observa que el 51% de los procesos analizados, el Magistrado ha declarado la nulidad de los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial por la causal estipulada en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil; mientras que, el 33% de los procedimientos materia de análisis han sido declarados nulos por la causal de Fin ilícito; además el 9% de los procesos referidos han declarado la nulidad de los procedimiento de prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial por la cual del objeto física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable; sin embargo el 3% de los procesos han declarado la nulidad por la causal de falta de manifestación de la voluntad y por la causal cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad; y finalmente el 1% de los procedimientos materia de análisis han sido declarados nulos en el proceso judicial por la causal de simulación absoluta.

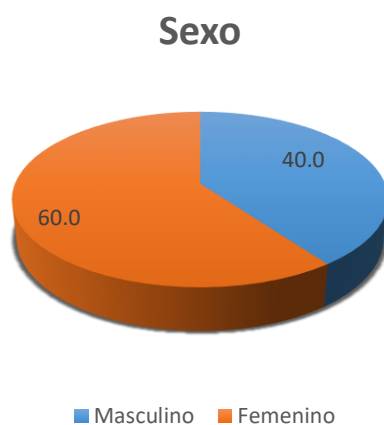
Por consiguiente, al llevar acabo un **análisis cualitativo** revela varias tendencias y prioridades en las decisiones del Magistrados, se hace evidente el porcentaje de la causal del artículo V del Título Preliminar del Código Civil, el cual indica que es nulo el acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres; la prevalencia de esta causal sugiere que existen problemas comunes o recurrentes en la forma en que se presentan y tramitan los procedimientos materia de análisis, lo cual refleja una deficiencia estructural

o sistemática en el cumplimiento de la normativa. Por otro lado, un tercio de los procedimientos analizados han sido anulados por fines ilícitos; debido a que intentan utilizar el sistema legal para propósitos indebidos, revelando problemas éticos o intentos de abuso del sistema por parte de los solicitantes. Además, la causal de objeto física y jurídicamente imposible o indeterminable, si bien es cierto es un porcentaje menor pero significativo, sugiriendo una falta de comprensión o preparación adecuada de los requisitos necesarios para llevar a cabo los procedimientos referidos. Sin embargo, las causales de nulidad por falta de manifestación de la voluntad y por forma prescrita bajo sanción de nulidad, revelan un porcentaje pequeño dado que los procedimientos fallar porque podrían presentarse errores técnicos o a una falta de diligencia en la preparación de los documentos requeridos, y finalmente por la causal de simulación absoluta presenta un mínimo porcentaje, se debe a que hay un pequeño número de solicitantes que intentan presentar procedimientos basados en pretensiones completamente falsas.

## 4.2. Análisis de expertos

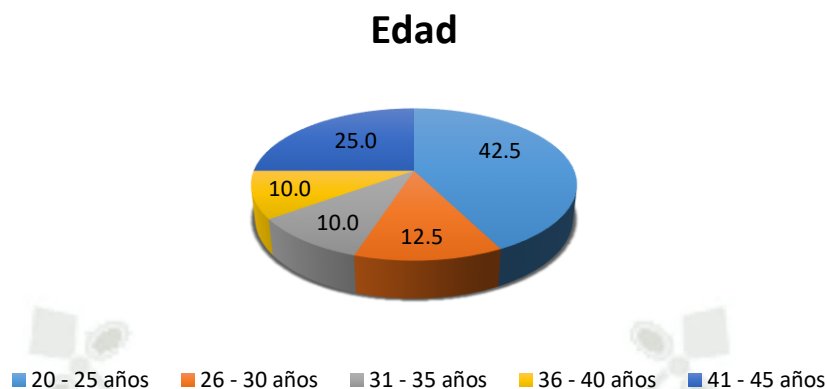
### 4.2.1. Preguntas de control

**Figura 12**  
*Sexo*



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

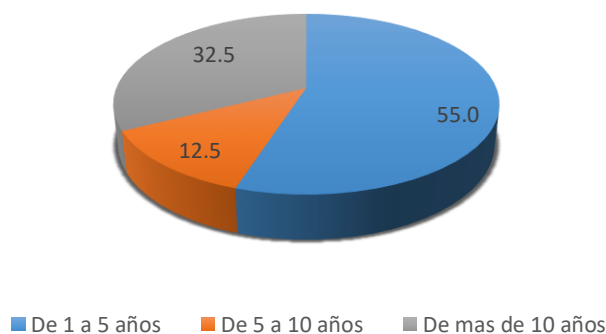
**Figura 13**  
*Edad*



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

**Figura 14**  
*Años de experiencia en su labor legal*

**Años de experiencia en su labor legal**



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

Según las estadísticas se observa que el 60% de los encuestados eran mujeres, mientras que el porcentaje restante correspondiente al 40% eran hombres, asimismo, el 42.5% de los encuestados tenían una edad entre 20 a 25 años, en contraste el 25% de los encuestados tenían entre 41 a 45 años. Por otro lado, el 12.5% de los encuestados tenían entre 26 a 30 años; finalmente se han encuestado entre 31 a 35 años presentando el 10% mientras que el otro 10% de los encuestados presentaban entre 36 a 40 años de edad.

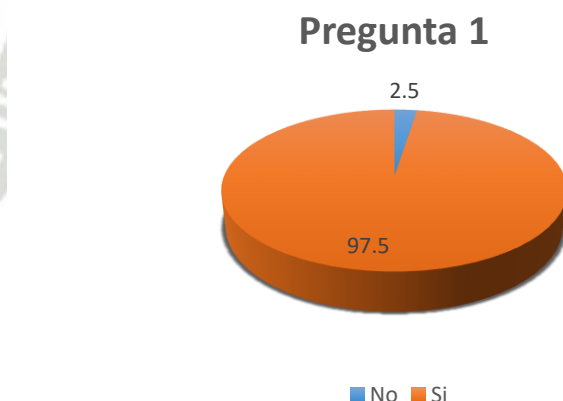
Para poder llegar al objetivo de la presente investigación, se tomó en consideración los años de experiencia en el ámbito legal de los encuestados; es por ello que conforme a las estadísticas el 55% de los encuestados presentaron una experiencia entre uno a cinco años; en contraste el 32.5% de los encuestados presentaban más diez años en el ámbito legal y finalmente el 12.5% de los encuestados gozan de una experiencia entre cinco a diez años de experiencia en el ámbito legal.

#### 4.2.2. Encuestas

- Pregunta 1

¿Sabía usted que los jueces y los notarios cuentan con la facultad de declarar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble mediante el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio?

**Figura 15**  
*Pregunta 1*



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

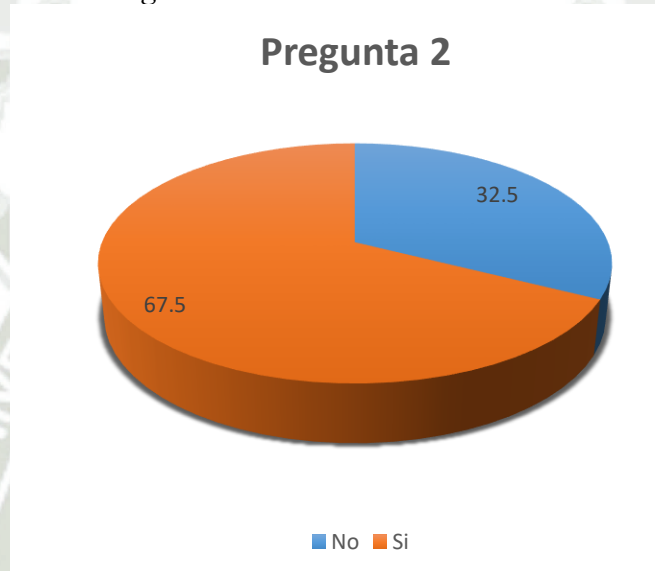
En la figura anterior se muestra que, respecto a la facultad de los jueces y notarios para declarar la propiedad de un bien inmueble, el 97.5% de los encuestados están al tanto de la competencia de los jueces y notarios, mientras que el 2.5% no tenían conocimiento al respecto.

Sin embargo, haciendo una **evaluación cualitativa**, este fenómeno puede atribuirse a la amplia difusión de la normativa para garantizar la celeridad en los procedimientos, empero resaltando el porcentaje menor aun no es posible que toda la sociedad adquiera el conocimiento completo, ya que parte de ello depende de la iniciativa personal y no verse perjudicados.

- Pregunta 2

¿Sabía usted que 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 para la Regularización de Edificaciones, ¿brinda la facultad al Notario de declarar la Propiedad de un inmueble mediante el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio?

**Figura 16**  
*Pregunta 2*



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

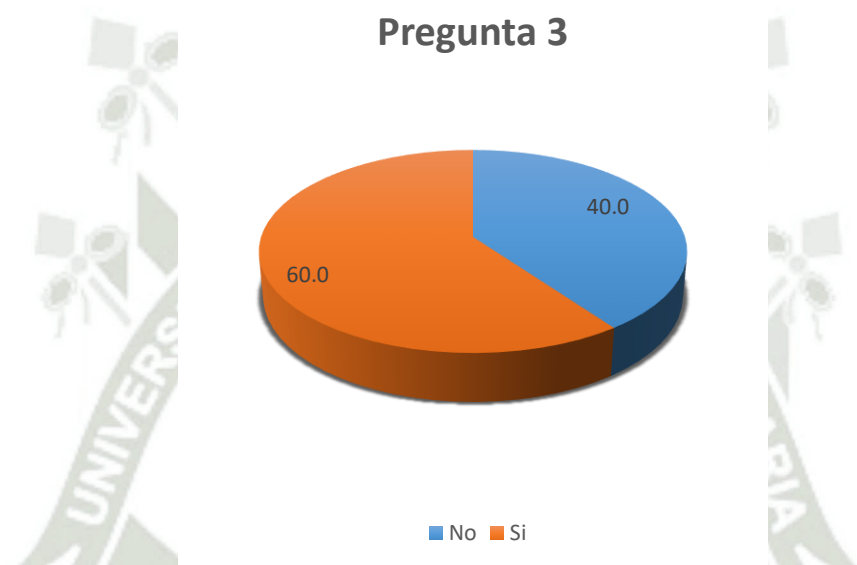
De la figura precedente se evidencia que el 67.5% de los encuestados poseían la información que la ley referida otorgaba la facultad a los notarios de declarar la propiedad de un inmueble mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de Dominio, en contraste se observa que el 32.5% de los encuestados no tenían conocimiento que la referida ley había otorgado la facultad a los notarios.

En la **evaluación cualitativa**, se evidencia una desigualdad de estadísticas dado a que actualmente la sociedad es consciente de la elevada carga procesal en el órgano jurisdiccional, la cual va en aumento constantemente. Por ese motivo, en beneficio de la sociedad, se han conferido facultades a los notarios para que puedan contribuir; no obstante, existe un porcentaje menor que no cuenta con este conocimiento.

- Pregunta 3

¿Tiene conocimiento que la Ley N° 27333 - Ley Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, ¿establece los requisitos para el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial?

**Figura 17**  
*Pregunta 3*



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

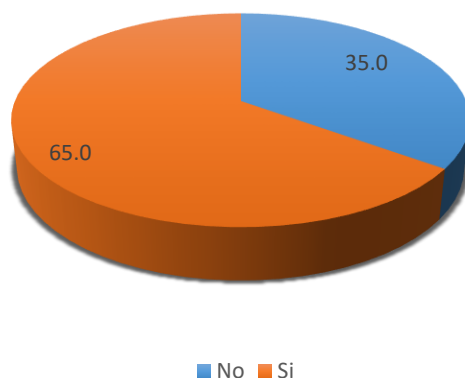
De la figura anterior se observa que el 60% de los encuestados sabían que la normativa ha establecido los requisitos para el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, mientras que, el 40% de los encuestados no tenían conocimiento de los requisitos establecidos en la norma para un adecuado procedimiento.

Asimismo, al llevar a cabo el estudio cualitativo se evidencia una desigualdad en el porcentaje en los encuestados que si bien es cierto es menor el porcentaje que no tenían conocimiento de la delimitación que ha existido en los requisitos del procedimiento referido, es decir no solo con la Ley N° 27333 - Ley Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, además de determinados artículos del Código Civil; sino que la mayoría si tenía conocimiento de todos los antecedentes para un correcto procedimiento.

- Pregunta 4  
¿Sabía usted que uno de los objetivos de la Ley N° 27157 y su complementaria la Ley N° 27333; fue el de liberar la carga procesal del órgano jurisdiccional?

**Figura 18**  
*Pregunta 4*

### Pregunta 4



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

De la figura precedente se aprecia que el 65% de los encuestados estaban informados que el objetivo de la Ley N° 27157 y su complementaria la Ley N° 27333 era de liberar la carga procesal del órgano jurisdiccional, sin embargo, el 35% no se encontraban informados del objetivo de la norma.

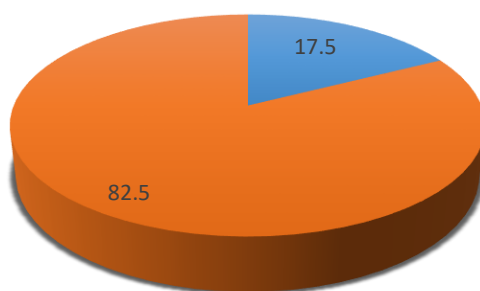
En el **estudio cualitativo** al analizar la presente situación, se nota la diferencia en el porcentaje de los encuestados tienen conocimiento de la elevada carga procesal en el órgano jurisdiccional porque han experimentado la abrumada carga procesal o se han visto perjudicados en sus procesos en el órgano jurisdiccional; y finalmente el porcentaje menor no tenía conocimiento que el objetivo de la norma era contribuir a la sociedad.

- Pregunta 5

¿Considera usted que el trámite de Prescripción adquisitiva de Dominio en la vía notarial contribuye de manera positiva a la carga procesal en el órgano jurisdiccional?

**Figura 19**  
*Pregunta 5*

### Pregunta 5



■ No ■ Si

*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

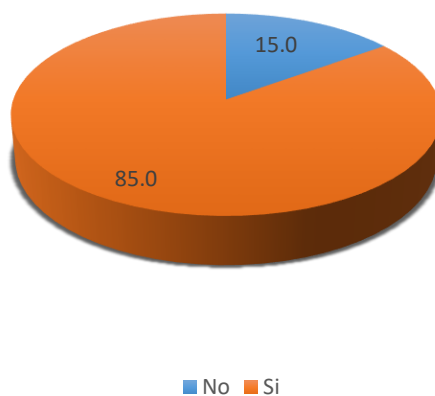
De la Figura anterior se desprende que el 82.5% de los encuestados consideran que el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial si contribuye de manera positiva a la carga procesal; es decir que se cumple con el objetivo de la norma; y en contraste se observa que el 17.5% de los encuestados alegan que no.

Haciendo una **evaluación cualitativa** esta diferencia en el porcentaje de las estadísticas se debe a que los encuestados si consideran favorable que el notario cuente con la competencia de declarar la propiedad, destacando la celeridad en sus procedimientos; en contraste el número menor de porcentaje se debe a que han experimentado procedimientos en los cuales ha sido perjudicial es por ello, que consideran que debe existir modificaciones en la norma para poder cumplir con un adecuado procedimiento.

- Pregunta 6  
¿Considera usted, que es necesario efectuar modificaciones a la Ley N° 27333, para evitar que se produzca el ejercicio abusivo del derecho por parte del solicitante?

**Figura 20**  
*Pregunta 6*

### Pregunta 6



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

En la figura anterior se muestra que, el 85% establecen que debe darse modificaciones en la normativa para que no se produzca un ejercicio abusivo por parte del solicitante, mientras que el 15% indican que no se deberían hacer modificaciones.

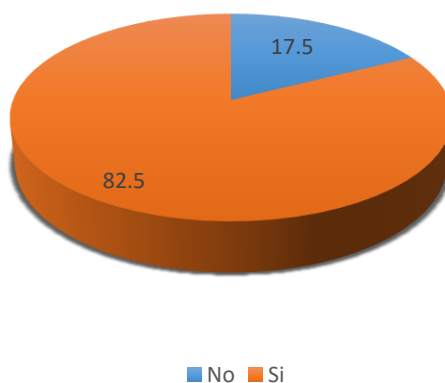
En la **evaluación cualitativa** se hace evidente el porcentaje respecto a los encuestados se encuentran de acuerdo que debe existir modificaciones en la normativa porque han experimentado contextos en los cuales el propietario se ha visto perjudicado con el procedimiento de prescripción adquisitiva de Dominio vía notarial; sin embargo, el porcentaje menor no tiene conocimiento que puede existir situaciones desfavorables por la normativa que no es muy específica y un proceder inadecuado del notario.

- Pregunta 7

¿Opina usted que la aplicación del principio de publicidad registral favorece la adecuada ejecución del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio mediante el procedimiento notarial?

**Figura 21**  
*Pregunta 7*

### Pregunta 7



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

De la figura precedente se evidencia que el 82.5% de los encuestados establece que el principio de publicidad registral si favorece una adecuada ejecución del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial, en contraste se observa que el 17.5% indica que no.

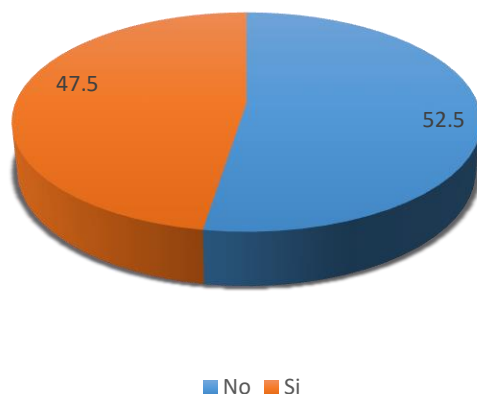
En el **estudio cualitativo**, es evidente el número de porcentaje favorable donde se ha podido observar el principio de publicidad registral, el cual permite el acceso de información a cualquier persona; debido a que los encuestados han presenciado situaciones en los cuales el propietario registral tomaron conocimiento de un procedimiento notarial relacionado con su inmueble; conllevándolo a iniciar un procedimiento judicial para proteger sus derechos. Además, que el porcentaje menor de los encuestados consideran que no ha favorecido el principio de publicidad, debido a una inadecuada interpretación de la información de la partida registral perjudicando al propietario.

- Pregunta 8

¿Considera usted que la legislación peruana protege al propietario registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?

**Figura 22**  
*Pregunta 8*

### Pregunta 8



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

En la figura anterior se muestra que, el 52.5% de los encuestados consideran que la legislación peruana no protege al propietario registral en el procedimiento de prescripción adquisitiva de Dominio, en mientras que el 47.5% consideran que sí, que le propietario registral si se encuentra protegido por la Legislación peruana.

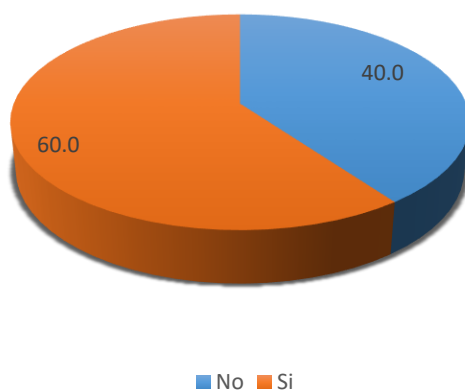
Llevando a cabo la **evaluación cualitativa**, se hace evidente el desnivel de porcentaje de los encuestados que consideran que el propietario registral se encuentra desamparado legalmente en el procedimiento de prescripción adquisitiva de Dominio; empero la ley peruana, si bien debe proteger al solicitante de buena fe, también debe brindarle protección al propietario agraviado. Por otro lado, el porcentaje menor considera que si está protegido pero que debe ampliarse la norma para que se asemeje a la realidad.

- Pregunta 9

¿Considera Usted que el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada, contraviene el derecho de defensa del propietario?

**Figura 23**  
*Pregunta 9*

### Pregunta 9



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

De la Figura anterior se desprende que el 60% de los encuestados consideran que el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial si contraviene el derecho de defensa del propietario; que la normativa afecta negativamente la capacidad del propietario de defender sus derechos legales sobre una propiedad; y en contraste se observa que el 40% de los encuestados alegan que el procedimiento no afecta el derecho de defensa del propietario registral.

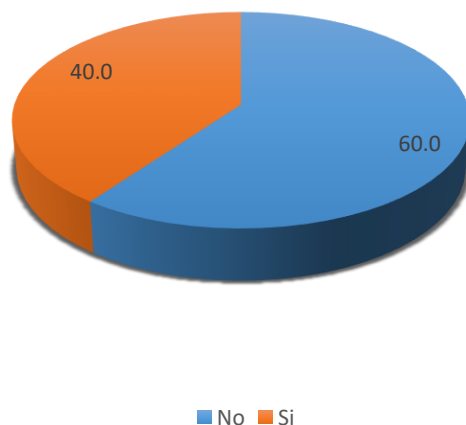
En el **estudio cualitativo**, se puede evidenciar que la mayoría de los encuestados han experimentado o tienen conocimiento que el procedimiento referido contraviene el derecho de defensa del propietario registral porque la norma es genérica y no se asemeja a todos los contextos que se presentan hoy en día.

- Pregunta 10

De acuerdo con su experiencia ¿Considera usted que la notificación es realmente efectiva en los procesos notariales?

**Figura 24**  
*Pregunta 10*

### Pregunta 10



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

De la figura precedente se evidencia que el 60% de los encuestados consideran que la notificación en los procedimientos notariales no es efectiva, en contraste se observa que el 40% de los encuestados consideran que la notificación en los procedimientos notariales si son efectivas.

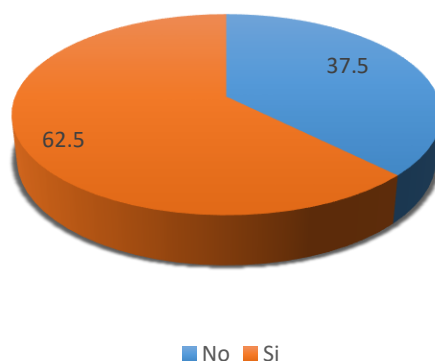
Haciendo un **estudio cualitativo**, esto evidencia que la mayoría de los encuestados han experimentado en su labor del día a día que los ciudadanos se han visto perjudicados ante la inadecuada o informal notificación en la vía notarial, acudiendo ante la vía judicial para poder proteger sus derechos como se ha evidenciado en los casos judiciales presentados.

- Pregunta 11

¿Tenía conocimiento que, en el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial, se exige la presentación de la partida registral como requisito normativo, en caso de inscripción susceptible del predio?

**Figura 25**  
*Pregunta 11*

### Pregunta 11



*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

De la figura precedente se evidencia que el 62.5% de los encuestados tenían conocimiento que uno de los requisitos en el procedimiento de prescripción adquisitiva de Dominio en la vía Notarial, es la presentación de la partida registral, en contraste se observa que el 37.5% de los encuestados no tenían conocimiento que era un requisito la presentación de la partida registral.

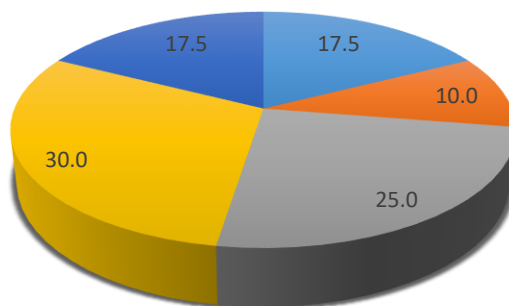
Al llevar a cabo la **evaluación cualitativa**, el número de estadística se debe al amplio conocimiento de los encuestados para poder llevar un adecuado procedimiento y poder verificar el estado del inmueble materia de litis o respecto al propietario del inmueble. Sin embargo, se han evidenciado casos en los que no se ha presentado todo el legajo requerido por la normativa para llevar a cabo el procedimiento notarial adecuado.

- Pregunta 12

En la escala del 1 al 5 ¿Qué tan efectiva considera la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?

**Figura 26**  
*Pregunta 12*

### Pregunta 12



■ Nada efectiva ■ Algo efectiva ■ Medianamente efectiva ■ Efectiva ■ Muy efectiva

*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

De la figura precedente se aprecia que el 17.5% de los encuestados consideran que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial no es nada efectiva; sin embargo, el 10% considera algo efectivo el procedimiento; en contraste el 25% considera que es medianamente efectiva ; además que el 30% de los encuestados considera que es efectivo el procedimiento referido y finalmente que el 17.5% de los encuestados concuerdan que es muy efectivo el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.

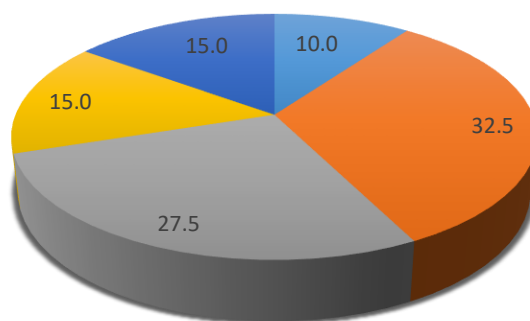
En la **evaluación cualitativa**, se hace evidente la diferencia de porcentajes, destacando que los encuestados si consideran efectivo el procedimiento sin embargo debe existir modificaciones para no incurrir en error ni perjudicar al propietario registral.

- Pregunta 13

En la escala del 1 al 5 ¿Qué tan efectiva considera la prescripción adquisitiva de dominio vía judicial?

**Figura 27**  
*Pregunta 13*

### Pregunta 13



■ Nada efectiva ■ Algo efectiva ■ Medianamente efectiva ■ Efectiva ■ Muy efectiva

*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

De la figura precedente se aprecia que el 10% de los encuestados consideran que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial no es nada efectiva; sin embargo, el 32% considera que es algo efectivo el proceso judicial; en contraste el 27.5% considera que es medianamente efectiva; además que el 15% de los encuestados considera que es efectivo el proceso judicial referido y finalmente que el 15% de los encuestados concuerdan que es muy efectivo el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial.

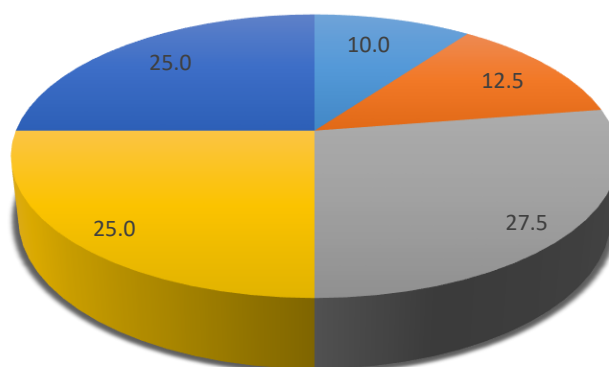
En el **estudio cualitativo**, se hace evidente la diferencia de porcentajes, destacando que los encuestados si consideran medianamente efectivo en tiempos de duración, si bien es cierto por la elevada carga y todo lo que conlleva el procedimiento judicial; empero son más meticulosos para poder declarar la propiedad.

- Pregunta 14

Del 1 al 5 ¿Que tan perjudicial considera para el propietario legítimo que no ejerce la posesión del inmueble, el proceso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?

**Figura 28**  
*Pregunta 14*

### Pregunta 14



■ Nada efectiva ■ Algo efectiva ■ Medianamente efectiva ■ Efectiva ■ Muy efectiva

*Nota:* Elaboración propia basada en la investigación realizada, 2023.

De la figura precedente se aprecia que el 10% de los encuestados consideran nada perjudicial que el propietario legítimo no ejerza la posesión del inmueble materia de litis en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial; sin embargo, el 12.5% considera algo perjudicial que no ejerza la posesión del inmueble; en contraste el 27.5% considera que es medianamente perjudicial la posesión del inmueble; además que el 25% de los encuestados considera que no es perjudicial la posesión del propietario del inmueble en el procedimiento referido y finalmente que el 25% de los encuestados concuerdan que es muy perjudicial que el propietario no ejerza la posesión del inmueble.

En la **evaluación cualitativa** se evidencia que el número de estadísticas se explica debido a que los encuestados están al tanto de contextos en las cuales el propietario no ejerce la posesión de sus inmuebles, encontrándose perjudicados en el procedimiento referido, esto se debe a la información escasa respecto de registros públicos, a las migraciones o la centralización en las ciudades y el porcentaje de crecimiento en las posesiones informales.

### 4.2.3. Entrevistas

**Tabla 1**

*Entrevista*

Preguntas	Juez 1	Juez 2	Juez 3
1.- ¿Considera favorable la facultad otorgada a los Notarios para la declaración de Propiedad bajo el Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio?	De acuerdo	En Desacuerdo	De acuerdo
2.- Justifique su respuesta anterior	Es una forma de sanear la propiedad	Porque se ha verificado que en el trámite notarial no se guardan las garantías de un debido proceso, ni se sigue estrictamente el procedimiento establecido por Ley.	Ayuda a la tramitación rápida, pero en algunos casos conlleva para que se pida la nulidad en vía judicial por el incumplimiento de algún requisito.
3.- ¿En el juzgado se han presentado procesos de materia de Nulidad respecto a la Prescripción Adquisitiva de Dominio efectuada en la vía notarial?	A veces	Siempre	Siempre
4.- ¿De todos los casos presentados ante su juzgado, existe alguno en particular que haya llamado su atención debido a incongruencias en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de dominio vía notarial?	Falta de notificación al propietario registral	Todos los procesos sobre Nulidad de Prescripción Adquisitiva Notarial han sido declarados fundados, al haberse verificado vulneración al derecho de defensa, por no seguir el trámite establecido por Ley; por lo que, en todos ellos llaman la atención en conjunto	Si, cuando por ejemplo se ha accionado cuando una de las partes había fallecido antes de que se inicie el trámite en vía notarial.
5.- ¿Ha emitido sentencias en las que se ha declarado la Nulidad del acto jurídico que contiene la declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio realizado en vía notarial?	A veces	Siempre	A veces
6.- ¿Ha observado un aumento en el número de sentencias que declaran la nulidad de este acto jurídico en comparación con los años anteriores?	Si	Si	Si
7.- Al revisar los expedientes que contienen el procedimiento notarial sobre Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio ¿Ha encontrado disparidades en la verificación o aplicación de los requisitos establecidos en la Ley 27333 - Ley Complementaria a la Ley N.º 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones?	A veces	Siempre	A veces

8.- ¿Cuáles son las inconsistencias que ha observado en el procedimiento notarial sobre declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio? Especifique	Falta de notificación al propietario registral	No se han efectuado las notificaciones a los propietarios, colindantes, o no se han efectuado las verificaciones correctas de la situación del bien materia de prescripción, habiéndose encontrado inclusive en una oportunidad que se prescribió un área pública por procedimiento notarial de prescripción	Algunas notarías son menos rigurosas en la exigencia de cumplimiento de los requisitos contenidos en la propia norma.
9.- ¿Qué medidas implementaría para eliminar las disparidades en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de Dominio; para reducir el número de procesos judiciales materia de nulidad del acto jurídico referido?	Modificar la Norma	Considero que dado que, con la prescripción adquisitiva de dominio, se cancela el derecho de propiedad de otro, se deben seguir todas las garantías del debido proceso y no debería tratarse de un trámite administrativo notarial, sino judicial, esto es que debe ser declarada exclusivamente por un Juez.	Implementar un protocolo para las notarías donde se precise los requisitos a exigir se detalle con precisión el procedimiento a seguir y la exigencia de requisitos.
10.- ¿Durante su labor judicial, usted ha identificado tendencias o patrones específicos en las notificaciones realizadas en los procedimientos notariales de Prescripción Adquisitivas de Dominio?	No	Si, no se cumple con efectuar edictos conforme a lo previsto por los artículos 167 y 168 del CPC a las personas con domicilio desconocido; y asimismo, en las notificaciones efectuadas a domicilios reales a propietarios del bien o colindantes, no se efectúa un previo aviso de notificación antes de dejar la notificación judicial.	La forma es similar en todos los casos sin mucha diferencia.
11.- ¿Cuál es su opinión sobre la eficacia y eficiencia respecto del procedimiento notarial de Prescripción Adquisitivas de Dominio en Arequipa?	Es eficiente salvo casos particulares	Considero que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio no es eficiente ni eficaz, tal es así que se declaran nulas las prescripciones efectuadas en vía notarial.	Son eficaces por el tiempo en que demoran, pero la eficiencia se ve reducida por la falta de rigurosidad en el cumplimiento de los requisitos.
12.- ¿Considera que existen desafíos específicos en la interpretación o aplicación de la Ley 27333- Complementaria a la Ley Nro. 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, ¿para la Regularización de Edificaciones en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial?	De Acuerdo	De Acuerdo	De acuerdo
13.- ¿Por qué? ¿Podría indicar cuales son los desafíos?	Mayor Verificación Notarial	Que en la vía Notarial se siga el procedimiento de ley, resguardando el derecho de defensa y contradicción, y no realizar un procedimiento mecánico de declaración, ya que requiere de un análisis prolijo del pedido y las circunstancias de ocupación, toda vez que se afectará el derecho de propiedad de otra persona	Uniformización de criterios para la calificación y exigencia en el cumplimiento de los requisitos.
14.- ¿Considera que los notarios se rigen a lo establecido por la norma para llevar un adecuado procedimiento notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio?	Casi Siempre	Nunca	A veces

15.- Especifique el porqué de su respuesta anterior	Hay un marco legal, pero requiere modificaciones	Repito que no se resguarda el derecho de defensa, contradicción y no se sigue el trámite de ley.	Porque se nota poca rigurosidad en la exigencia para el cumplimiento de los requisitos.
16.- Conforme a los casos evidenciados en el juzgado ¿Cree que se deberían implementar modificaciones en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial?	De Acuerdo	Totalmente de Acuerdo	De acuerdo
17.- ¿Por qué? ¿Cuáles son?	En la Notificación	Que se quite tal facultad a los Notarios, debiendo declararse únicamente en vía judicial, dado que aun cuando ello representaría mayor carga para el órgano jurisdiccional, lo primordial que se realice un debido proceso en el que finalmente se afectará el derecho de propiedad del demandado, de ser el caso	Desarrollar un protocolo para la actuación uniforme de los notarios en la tramitación de este tipo de procesos.
18.- ¿Considera que la facultad conferida a los notarios para declarar la propiedad de un inmueble resulta beneficiosa para aliviar la carga procesal en el órgano jurisdiccional? ¿Por qué?	Sí, reduce la carga y son personas idóneas	No puedo afirmar ello, ya que no se cuenta con una estadística oficial de la cantidad de prescripciones adquisitivas de dominio declaradas a nivel notarial en el distrito judicial de Arequipa	Relativamente sí, porque no todos los casos son judicializados por medio de nulidades de actos jurídicos.
19.- ¿Qué otras medidas sugieren para aliviar la carga procesal en relación a la declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, además de la otorgada a los Notarios?	Solo la modificación de la norma.	Dado que se afectará el derecho de propiedad de otra persona, no se puede considerar un único objetivo esencial el reducir la carga procesal como un punto esencial para otorgar la facultad de declarar las prescripciones adquisitivas de dominio a los notarios, ya que lo principal sería no afectar el derecho de defensa y el debido proceso; por el contrario considero que para reducir la carga procesal, se deben implementar más órganos jurisdiccionales, y por otro lado, a efecto de determinar si realmente la facultad otorgada a los Notarios, reduce la carga procesal, se deberá tener una estadística oficial de la cantidad de procesos de prescripción adquisitiva de dominio seguidos en vía notarial en toda la ciudad de Arequipa	Tal vez también se les pueda facultar para que la tramitación de prescripción de predios rústicos. Pero un protocolo el que se precise y detalle su actuación bajo responsabilidad penal incluso.

*Nota.* Elaboración propia.

Conforme a las entrevistas ejecutadas, los funcionarios coinciden en que ha habido un incremento de casos judiciales materia de nulidad respecto de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial. Sin embargo, se resalta que una parte predominante de los funcionarios se encuentran de acuerdo y consideran favorable la facultad otorgada a los notarios públicos, no obstante, se ha corroborado la existencia de disparidades en dichos procedimientos; como la imprecisa notificación a los propietarios registrales, o a los colindantes; procedimientos donde se ha vulnerado el derecho de defensa; y finalmente hay notarias que no son rigurosas con la exigencia del cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma para el procedimiento referido.

Si bien es cierto, se destaca la rapidez del procedimiento en la vía Notarial, empero no se evidencia una correcta directriz, debido a que en el órgano jurisdiccional se ha evidenciado la declaración de propiedad por medio del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en una vía pública o procedimientos donde el propietario registral había fallecido antes de iniciar con el proceso notarial; es decir que ha sido un procedimiento mecánico vulnerando así el derecho de propiedad.

Por lo que, aunque los funcionarios no disponen de cifras estadísticas, si concuerdan que ha habido un incremento en los procesos judiciales que declaran la nulidad de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial; en ese sentido sugieren la necesidad de realizar modificaciones en la normativa para garantizar el derecho de defensa y evitar que el derecho de propiedad se vea perjudicado. Por ejemplo, implementar y ejecutar un protocolo para el actuar de los notarios en los procedimientos referidos, uniformizando los criterios para la calificación y una adecuada rigurosidad para el cumplimiento de los requisitos, bajo responsabilidad penal.

Al validar las respuestas de los funcionarios, se deduce la necesidad de modificación de la norma, imponiendo requisitos adicionales para evitar la vulneración del derecho de propiedad y preservando la celeridad en el procedimiento; cumpliendo así con uno de los objetivos de la normal, el cual ha sido liberar la carga en el órgano jurisdiccional.

### 4.3. Análisis jurídico

#### 4.3.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio

Albaladejo (2011) identifica a la usucapión o prescripción adquisitiva se considera como una forma original de obtener el derecho de propiedad, ya que no se fundamenta en ningún derecho previo de un propietario. En otras palabras, la persona que adquiere por usucapión se convierte en el titular del bien sin tener en cuenta la existencia de otro propietario, siempre y cuando haya actuado como dueño del predio durante el tiempo establecido por la ley. Como resultado, surge un nuevo derecho, y el propietario anterior pierde su titularidad sobre el bien prescrito.

En ese sentido, la prescripción adquisitiva de Dominio constituye un mecanismo para obtener la propiedad de un predio, de modo que el poseedor aparece, figura y actúa como propietario; este proceso culmina con una sentencia declarativa que reconoce el derecho de propiedad a favor del poseedor, convirtiéndose en un título supletorio de dominio; ese derecho que no le pertenecía se convierte en suyo en virtud que ha venido actuando como si le correspondiera.

Gonzales (2013) la prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, es el procedimiento mediante el cual una persona busca adquirir la propiedad al cumplir con la posesión autónoma del bien durante un largo período, sin depender de otros, y sin que el titular manifieste intenciones de posesión. La solicitud en el proceso busca reconocer el derecho de propiedad a favor de una tercera persona, de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Procesal Civil.

Entonces, por medio de este acto jurídico se busca reconocer la propiedad de una persona sobre un bien, mediante el cumplimiento de una posesión autónoma e independiente. En ese sentido, este reconocimiento implica la capacidad de usar, disfrutar, disponer y reclamar el bien sin obstáculos. Por tanto, hace referencia un derecho exclusivo y excluyente que solo pueden ostentar aquellos que son propietarios de un bien cumpliendo con lo establecido en el Código Procesal Civil.

La Corte Superior de Justicia de Lima (1997) en la Sala Civil Transitoria en la Sentencia Casatoria N° 273 señala que: la prescripción adquisitiva es el mecanismo mediante el cual se obtiene la propiedad y derechos reales sobre un bien, al poseerlo de manera continua durante un periodo de tiempo y cumplir con otras condiciones establecidas por la ley. En esencia, implica la transformación de la posesión sostenida en propiedad.

En ese sentido, la prescripción adquisitiva de dominio es una forma de convertir la posesión continua de un bien, ya sea mueble o inmueble, al cumplir ciertos requisitos

establecidos por la ley durante un período de tiempo determinado. Es relevante señalar que demostrar que una persona ha estado en posesión durante un período de cinco o diez años resulta difícil. En este contexto, se aplica la presunción de continuidad, según lo establecido en el Código Civil, que, si el poseedor actual puede demostrar que ha poseído anteriormente, se presume que también la mantuvo durante el lapso intermedio, a menos que exista evidencia de lo contrario.

Gonzalez (2015) define a la usucapión, en concordancia con los Artículos 950 y 951 del Código Civil, es el método original de convertir la posesión en propiedad, ya sea con o sin justo título y buena fe. En la prescripción corta u ordinaria, que es propiamente la usucapión, se requiere un plazo breve de cinco años y la presencia de justo título y buena fe. En la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria, que no exige buena fe ni justo título, se alcanza después de un plazo extenso de diez años. En ambos casos, es esencial cumplir con el ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica, pública y para sí o como propietario.

Destacando el artículo 950 del Código Civil (1984) se aplica a los bienes inmuebles, referentes a elementos jurídicos que no pueden moverse de un lugar a otro sin destruir o deteriorarse. Por otro lado, en el artículo 951 del Código Civil establece los bienes muebles, pueden trasladarse de un lugar a otro mediante la fuerza interna o externa de un bien específico.

Cabe recalcar que conforme lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia de la República del Santa (2015) en la Sentencia Casatoria N° 952, menciona que, en cualquiera de las clases de prescripción antes señaladas, la posesión debe ser continúa, pacífica y pública, será continúa cuando no exista interrupción alguna, mediante actos consistentes en perturbaciones o desposesorios o instauración de procesos judiciales contra el poseedor, será pacífica cuando no medie violencia, fuerza o intimidación en el inicio de la posesión, como tampoco durante el periodo que esta se mantiene y será pública cuando se realicen actos económicos respecto al bien que son de conocimiento público.

Planiol y Ripert (2010) definen a la usucapión como el método legal para obtener la propiedad de un bien a través de la posesión continua y prolongada durante un período de tiempo específico. Resaltando la posesión continua y prolongada de los referidos autores; en contraste conforme a nuestra jurisprudencia se desea destacar la Corte Suprema de Justicia de la República (2019) en su Sentencia Casatoria Nro. 34320, donde el presente proceso llego hasta la instancia de recurso de casación; debido a que la materia jurídica se centra en determinar si en el caso resultaba aplicable la presunción de continuidad de la posesión; el

cual en esencia establece que el actor debe demostrar la posesión inicial y final respecto a un bien, presumiendo el tiempo intermedio.

Dada la normativa en el artículo 915 del Código Civil (1984), da lugar a la Presunción de continuidad, se recurre a esta presunción cuando es necesario evidenciar la duración de la posesión para argumentar la prescripción adquisitiva, es decir, recae hacia un tercero o a la parte demandada en probar que si existió interrupción de la posesión, sin embargo, la Sala determino que los hechos no se subsumen al artículo 915 del Código Civil y conforme a los medios probatorios ofrecidos por la parte demandada ha acreditado estar en posesión sobre el bien materia de litis en periodos en el que la parte demandante ha alegado su posesión; destacando que la posesión debe ejercerse como propietario. En esa línea de ideas, la Sala de Derecho Constitucional y Social de Derecho Permanente (2019), enfatizo que al encontrarse impedido en poder revalorar los medios probatorios; en consecuencia, declaro infundado el recurso de casación interpuesto por el Sr. Guillermo Pedro Huapaya Arias, en contra de la sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve.

Mazeud y Mazeaud (2012) señalan a la prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, como el método legal para adquirir la propiedad de un bien a través de la posesión continua y constante por un período de tiempo el cual es establecido por ley; durante este tiempo, el poseedor ejerce los derechos de propiedad, actuando como propietario efectivo del bien.

Es decir, el objetivo de este acto jurídico es realizar un cambio de titularidad, transfiriendo la propiedad de una persona determinada al poseedor continuo que, por descuido, un tercero busca adquirir legalmente el bien por negligencia del titular original, conforme a lo establecido por la normativa vigente. Sin embargo, conforme al Pleno Casatorio del año 2008, se definió esta figura por el fundamento de que la base real de la usucapión es la apariencia, que es vista como la única verdad sobre el derecho y la propiedad. La usucapión no es solo una forma de demostrar la propiedad o garantizar las transacciones, sino que representa la esencia misma (la única verdad) de la propiedad. Es el fundamento teórico de un sistema social basado en el patrimonio. El Pleno Casatorio plantea ciertas dudas; la base es que la prescripción adquisitiva confirma una situación de hecho. Sin embargo, al enfocarse en reconocer simplemente esa realidad, parece resaltar más el papel de la prescripción como un medio para adquirir propiedad, dejando en segundo plano su función como prueba de dominio.

Joseerand (2011) definen la prescripción como vital para consolidar la propiedad, ya que, sin ella, la validez de los derechos de propiedad estaría constantemente en riesgo; esto se

debe a que sería necesario remontarse a períodos lejanos para demostrar la legalidad de cada derecho de propiedad, lo que haría que ningún título fuese verdaderamente firme.

La usucapión se entiende en el marco constitucional actual, donde la propiedad es protegida de manera firme y especial según el artículo 70. Esta protección implica que la propiedad es inviolable y solo puede ser privada mediante expropiación, previo pago y calificación. Esto respalda el sistema económico basado en la actividad privada. La usucapión brinda seguridad al basarse en la posesión. En el Perú, donde las fuentes de información sobre la propiedad son limitadas, la usucapión facilita la adquisición al simplificar la verificación de la posesión en comparación con la evaluación de títulos.

Castañeda (2012) define a la prescripción adquisitiva como un método para obtener el dominio, ya que aquel que prescribe termina adquiriendo el derecho de propiedad. Por tanto, la posesión del prescribiente debe equipararse a la que ostenta quien se considera dominus (dueño) de la cosa.

El componente subjetivo del *animus domini*, es decir, actuar con la intención de comportarse como el legítimo propietario del bien. Al respecto se resalta la Corte Suprema de Justicia de la República (2012) en su Sentencia Casatoria N°2116, mediante la cual indica que los elementos de la posesión son el *corpus* y el *animus*. Se entiende por *corpus* el control físico ejercido sobre el objeto con una relevante voluntad jurídica. El *corpus* no solo se manifiesta con el contacto directo con el objeto, sino también cuando ese contacto puede ser ejercido en cualquier momento. Asimismo, se configura el *corpus* cuando una cosa queda bajo la custodia de una persona. Y se entiende que hay *animus domini* cuando se tiene control físico sobre algo sin reconocer la autoridad de otra persona en la práctica. Este desconocimiento se demuestra a través de acciones externas, comportándose como si se fuera el verdadero dueño, sin reconocer otra propiedad.

Torres (2013) señala que la prescripción adquisitiva de dominio es una manera original de obtener la propiedad de un bien. Se fundamenta en la posesión sostenida durante un tiempo específico y el cumplimiento de los requisitos legales, llevando a la transformación de la posesión en propiedad.

Denominada también posesión *ad usucapionem*; esta figura subraya la expresión "transformación de la posesión continua en propiedad". Es decir, la naturaleza de la prescripción es enunciativo. No obstante, se argumenta que la usucapión funciona como una forma de castigo para los propietarios inactivos cuya negligencia afecta la economía al dejar que la riqueza permanezca sin ser aprovechada. Por otro lado, se considera que este acto jurídico premia la conducta económicamente beneficiosa del poseedor al poner el bien en

circulación para su uso, disfrute y producción, lo cual está ligado a los requisitos de posesión durante un período específico. Además, la usucapión se justifica como una sanción para los propietarios negligentes que no reclaman legalmente su propiedad, lo cual se relaciona con el requisito de inactividad del propietario en la reclamación de la cosa.

Según Palacios de Sandoval (2013) ha guiado una serie de objetivos para este acto jurídico:

- Convertir la posesión en el derecho de propiedad.

Desde una perspectiva jurídica, la posesión, entendida como el uso y goce continuo de un bien, puede considerarse como el origen, el fundamento y el contenido del derecho de propiedad. Es por ello que la posesión, guiado por los parámetros legales, conduce a la transformación legal de un hecho concreto en un derecho de propiedad. En el contexto de la prescripción, la dualidad entre hecho y derecho desempeña un papel crucial, donde la usucapión se presenta como el proceso de convertir el hecho (posesión) en derecho (propiedad).

- Validar y Consolidar el título de propiedad.

Se sustenta en la efectiva posesión ejercida durante el período especificado por la ley. Además, implica que el poseedor actúe como propietario legítimo del bien (*animus domini*) de manera constante y de buena fe.

- La obtención del título como evidencia del derecho de propiedad.

El derecho de propiedad requiere una documentación completa, auténtica e incuestionable, ya que solo puede ser probado mediante un título. Según la doctrina y la jurisprudencia, la propiedad debe ser demostrada en el tracto sucesivo descendente, desde el propietario más antiguo hasta el actual. La usucapión, como un modo de adquirir la propiedad, resuelve esta cuestión al proporcionar una forma original de prueba, sin necesidad del tracto sucesivo.

- Seguridad Jurídica

Al conferir el derecho real de mayor relevancia, como lo es la propiedad, es esencial que esté respaldado por seguridad jurídica. En este contexto, la usucapión asegura esta seguridad mediante una sentencia con autoridad de cosa juzgada en un proceso judicial, lo que garantiza su inmutabilidad y firmeza.

#### 4.3.1.1. Variantes de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Corta u Ordinaria

De acuerdo con el Congreso de la República (1993) la prescripción adquisitiva ordinaria, también conocida como corta, puede ser solicitada por el poseedor cuando cumple con los requisitos establecidos por el Código Procesal Civil. Estos requisitos incluyen la posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida de un bien durante un periodo igual o superior a cinco años. Además, para este tipo de prescripción, se deben cumplir dos requisitos adicionales: la buena fe y la existencia de un justo título. Destacando el justo título la Corte Suprema ha determinado que es aquel título traslativo celebrado por una persona que, inicialmente, carecía de las condiciones legales para demostrar su derecho real de propiedad sobre un bien inmueble. Sin embargo, al carecer de calidad de dueño del bien, celebra el justo título. Este justo título está vinculado al requisito especial de la buena fe, que implica adquirir el título con la intención de realizar mejoras en el predio y con la convicción de ser el legítimo propietario del bien.

Ahora bien, resaltando nuestra jurisprudencia y con relación a la buena fe; la Corte Suprema de la Republica de Moquegua (2000) en su Sentencia Casatoria N.º 1801-2000, establece de manera clara que esta posesión (cuando es de buena fe) no beneficia al poseedor del bien registrado a nombre de otra persona; es decir la buena fe del poseedor no le dará derechos de propiedad sobre el bien, dado que nuestro sistema legal da prioridad al registro oficial como evidencia de la propiedad.

Y finalmente respecto del requisito de justo título; la Corte Suprema de la Republica de San Martín (2006) ha determinado por medio de su Sentencia Casatoria N.º 1656; que es un documento legal, aunque imperfecto, el cual busca transferir la propiedad de un bien al adquirente. Por lo tanto, quien tiene este documento puede reclamar la usucapión a su favor frente al propietario registrado en los Registros Públicos, según lo establecido en la normativa.

#### 4.3.1.2. Larga u Extraordinaria

Gonzales (2013) determina a la prescripción adquisitiva extraordinaria o larga como un remedio para regularizar el hecho de poseer un bien por un tiempo largo a través del uso y disfrute del bien como propietario; cumpliendo los requisitos establecidos por norma señaladas precedentemente, para solicitar la citada prescripción no es necesario la buena fe ni el justo título, la posesión al ser un plazo muy extendido hace innecesario solicitar la buena fe o el justo título, pues el transcurso del tiempo es el mejor aliado.

Es decir, la variante referida es un medio para regularizar la posesión prolongada de un bien mediante su uso y disfrute como si fuera propio. Para solicitar esta prescripción, no son necesarios los requisitos especiales de la buena fe y el justo título de la variante ordinaria, debido a que la posesión continuada por un extenso período de tiempo elimina la necesidad de demostrar buena fe o tener un título, ya que el paso del tiempo se convierte en el factor determinante.

Si bien es cierto y como se ha mencionado anteriormente la normativa ha establecido los requisitos irrefutables; empero resaltando uno de los procesos que son objeto de estudio en esta investigación; el procedimiento legal tramitado en segunda Instancia; mediante el cual por medio de su Sentencia de Vista Nro. 350 - 2016; confirmaron la Sentencia Nro. 15 – 2020 del Noveno Juzgado Especializado en lo Civil; el cual declaró nulo el proceso de Prescripción Adquisitiva de Domino vía Notarial; dado que por lo indicado por el Estudio Social 165-2009-MPA/GDU/SGAH/a.c. de fecha doce de mayo del dos mil nueve; realizado por la Asistente Social Ninfa Llerena López, señala que su posesión es de cuatro meses, desde finales del años dos mil ocho a principios del año dos mil nueve; es decir debido a la falta de cumplimiento de los requisitos, especialmente la ausencia de los 10 años de forma continua, pacífica y publica exigidos por la Ley, declarando así fundada la demanda interpuesta por Rubén Huaraya Huaraya en contra de Yolanda Mamani Chambi y Jaime Lima Hercilla.

#### **4.3.2. Vías**

##### *4.3.2.1. Vía Judicial*

Tal como se ha señalado previamente en relación con la vía mencionada, no obstante, es importante agregar que la sentencia de prescripción adquisitiva es de carácter declarativo y no constitutivo, es decir que el individuo no adquiere la propiedad con la sentencia, sino que ya la posee desde el momento en que han transcurrido los cinco años en caso de una prescripción ordinaria, o diez años en el caso de una prescripción extraordinaria.

Se desprende de la Corte Suprema de la Republica de Cajamarca (2008) en su Sentencia Casatoria Nro. 750, el criterio de que la persona que obtiene un bien a través del proceso de prescripción, es decir, aquella que ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el artículo 950, tiene la opción, no la obligación, de iniciar un juicio para que se le declare propietario. No busca que se le constituya como propietario, sino más bien que se le reconozca como tal; criterio que descansa en la esencia misma de la figura de la prescripción Adquisitiva de Dominio.

#### 4.3.2.2. *Vía Notarial*

En la Ley 27157- Ley de Regularización de Edificaciones, de Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, efectuando un análisis es evidente que, aunque la competencia del notario se amplía en casos de usucapión y títulos supletorios, el Congreso de la República (2000) en la Ley 27333, evidencia que las facultades notariales no son tan extensas como las judiciales. Esta restricción podría limitar la eficiencia y eficacia del proceso notarial en comparación con el judicial, generando una brecha en la cobertura de situaciones que requieren una resolución más completa y detallada.

Aunque el notario puede abordar casos de prescripción larga, la prescripción corta, con requisitos menos rigurosos, pero igualmente válidos, queda excluida de su competencia. Esta limitación podría privar a los ciudadanos de una opción más ágil y menos costosa para la resolución de casos que cumplen con los requisitos de la prescripción corta.

Siendo la presente vía, objeto de la presente investigación y al haber mencionado los requisitos de fondo y de forma, se busca poner en contraste con los casos estudiados, es por ello que es importante destacar que la Corte Suprema de Justicia de la República (2015) en la Sentencia Casatoria N° 3570, la Sala Civil Permanente declara fundado el recurso de Casación, afirmando la nulidad de la sentencia de Vista, que argumenta: i) examinar de manera formal el cumplimiento del procedimiento establecido en el artículo 5 de la Ley N° 27333, en el presente proceso se evitó la notificación de los terceros interesados, por ostentar la titularidad del predio; para concluir que, el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial nunca puede verse afectado por un fin ilícito, ya que su propósito siempre estará determinado por su naturaleza legal y en concordancia con el proceso referido se ocultó en el procedimiento notarial los conflictos judiciales existentes respecto del bien materia de litis.

Podemos concluir que, considerando las posibilidades y límites inherentes al ejercicio de la función notarial, es importante destacar que, aunque el notario revisa y evalúa meticulosamente todos los requisitos de acuerdo con la ley, carece de la competencia para calificar la legitimidad de las partes involucradas. En consecuencia, su papel se limita a garantizar el estricto cumplimiento de las normativas legales, teniendo la opción de suspender el procedimiento o remitirlo al Poder Judicial, incluso cuando tiene conocimiento de que las partes actúan de mala fe o persiguen intereses diversos.

#### 4.3.2.3. *Atribución del Notario*

La Ley al otorgar la posibilidad de otorgar títulos supletorios en ausencia de documentos que respalden fehacientemente la propiedad del bien presenta una diferencia significativa entre los procesos notariales y judiciales. La normativa permite que el notario otorgue títulos supletorios de manera más expedita, evitando el proceso judicial abreviado; sin embargo, esta disposición se limita a situaciones donde el propietario no cuenta con documentos que demuestren fehacientemente la existencia del acto jurídico.

Aunque la agilidad del proceso notarial en la emisión de títulos supletorios es evidente, esta facilidad podría conllevar riesgos, ya que se confía en el notario para evaluar la validez y autenticidad de los documentos presentados. La falta de un escrutinio judicial podría dejar desprotegidos a los terceros afectados por decisiones notariales que podrían carecer de la profundidad y la neutralidad de un análisis judicial.

La inclusión de los notarios en el proceso de usucapión es un paso hacia la descentralización y la descongestión del sistema judicial, pero es esencial abordar las disparidades actuales para garantizar la equidad y eficiencia en la administración de la justicia.

En esa línea de ideas, existen procedimientos donde el notario no ha sido minucioso con sus atribuciones y la importancia de la mismas; debido a que conforme se ha ido desarrollando en la presente investigación; deseo evidenciar un procedimiento en específico; en el cual es Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa (2022), por medio de la Sentencia Nro. 53; declaro fundada en parte la demanda interpuesta por la Municipalidad Distrital de Sachaca, en contra de la sucesión de Oscar Zea Alzamora, representada por Trinidad Cerafina Zea Otazu de Mamani y otros, declarando nulo el acto jurídico de Prescripción Adquisitiva de Dominio contenido en la Escritura Pública número 1306, de fecha tres de febrero del dos mil nueve, debido a que la parte demandante aduce que, de la escritura pública referida, advierte una declaración falsa por parte del Sr. Oscar Zea alegando ser poseedor y propietario a causa de una cesión otorgada por el Alcalde el veintiséis de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, empero la formalización no se concretó y en varias ocasiones el Sr. Zea había recurrido a afirmaciones y títulos falsos para la inscripción de titularidad. Además de eso, indagando sobre la existencia de la Escritura Pública citada no se ha logrado ubicar, concluyendo que la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial nunca existió.

#### 4.3.2.4. Características y criterios relativos a la función de los Notarios

La función notarial se ve investida de características inherentes al cargo que realizan, para lo cual citando al Dr. Barragán y recalcando nuestra normativa en el Decreto Legislativo 1049 específicamente en el artículo 3, se puede concretar que las características y criterios relativos a la función notarial denotan en que:

Según Sotomayor (1991) hace referencia a la investidura, es decir a la condición especial que adquiere un notario al asumir su cargo, la cual sigue al nombramiento oficial y a la confirmación correspondiente. Esta cualidad le es otorgada para desempeñar sus funciones en el área de su jurisdicción. Además, lo habilita como custodio de la fe pública, en lo cual nuestra normativa la denomina función objetiva.

Conforme a Barragan (1979), el notario, según la ley, ejerce su labor con autonomía profesional dentro de los límites establecidos. Su actuación no está sujeta a autoridades superiores, siendo los ciudadanos quienes eligen al notario para cada caso específico. No obstante, es fundamental destacar que la autonomía no implica irresponsabilidad, ya que el notario está sujeto al marco legal general y puede enfrentar responsabilidades civiles y penales, así como medidas disciplinarias conforme a las normativas correspondientes.

Villavicencio (2012) destaca la independencia del notario, debido a que se encuentra en una posición de autoridad y respeto que le permite desempeñar sus funciones con imparcialidad, por encima de intereses personales, grupales, políticos u otros de naturaleza similar.

El notario público, en el ejercicio de sus funciones, tiene la responsabilidad de anticipar posibles consecuencias negativas en las relaciones jurídicas de las partes. Esto implica evaluar la documentación disponible y brindar asesoramiento a las partes contratantes en todo momento.

Carhuamaca (2017) menciona que la Función Preventiva, da lugar a la prevención de posibles conflictos; dejando constancia mediante documentos legales y contratos elevados a Escritura Pública

Mencionado autor también destaca la Función Calificadora, debido a que el recibe, interpreta, investiga y otorga forma legal a la voluntad de las partes. En este sentido, el notario desempeña un papel creador del derecho, y los documentos que autoriza generan una presunción de legalidad. La intervención notarial beneficia a los otorgantes y a la comunidad al verificar la legalidad del negocio realizado

Así mismo el autor refiere y resalta la función de asesoramiento, por el trato especializado permitiendo que las partes expresen claramente su voluntad, comprendan las relaciones legales y finalmente formalicen sus voluntades con confianza, asegurando la seguridad jurídica del acto celebrado ante el notario.

#### 4.3.2.5. *Modalidades de Conclusión del Procedimiento*

- Presentación Formal de la Oposición.

Hasta la emisión del acta notarial que finalice el procedimiento, cualquier individuo tiene el derecho de oponerse a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Debe presentarse por escrito ante el notario, quien suspenderá el proceso en su estado actual y remitirá la totalidad de los documentos al Juzgado Especializado en lo Civil de turno correspondiente a la jurisdicción donde se ubica el inmueble, en un plazo no excedente de tres días hábiles a partir de la presentación de la oposición.

Cabe resaltar que el notario no está autorizado para realizar una evaluación sobre la oposición y pierde manera automática competencia una vez presentada la oposición.

Y en concordancia con lo establecido por el Congreso de la República (2000) en el artículo 5 inc g) de la Ley 27333, art 43 TUO de la Ley N° 27157, el notario proporcionará las facilidades para acceder al expediente y la documentación respectiva del procedimiento no contencioso.

- Declaración de la Titularidad de la Propiedad.

Subrayando la ausencia de oposición, es importante resaltar que el Notario procederá a completar el formulario registral o a elevar la solicitud a escritura pública. En ambas instancias, se emitirá una declaración de titularidad que se encuentra amparada por la fe pública notarial, conforme al art. 2 del Decreto Legislativo 1049.

El documento notarial, ya sea en forma de instrumento público o formulario registral, suscrito por el Notario, es un título plenamente válido para registrar la propiedad adquirida por prescripción adquisitiva de dominio. Este documento tiene la suficiente entidad legal para llevar a cabo la inscripción de la propiedad en el registro correspondiente, lo que conlleva la cancelación del asiento registral previo a favor del antiguo propietario. Es importante destacar que este acto confiere al nuevo propietario todos los derechos que la legislación civil y constitucional otorgan a la propiedad de un ciudadano.

- Artículo 5° inciso b) de la Ley N° 27333 – Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de edificaciones; norma ambigua como requisito del Tramite Notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio
- Artículo 505° del Código Procesal Civil.

Una vez que recibida la solicitud, el Notario deberá de verificar que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos:

- **Respecto del inciso 1:** En el Código Procesal Civil (1993) establece que se indicará en todo caso: la duración de la posesión del demandante y sus causantes, la fecha y modalidad de adquisición, la identificación de la persona con derechos registrados sobre el bien (si aplica), y los nombres y direcciones de los propietarios u ocupantes de los inmuebles adyacentes, cuando sea pertinente.

De acuerdo con nuestra situación actual y respaldado por la evidencia normativa, se subraya la posesión del inmueble:

Teniendo conocimiento que es el principal argumento para poder solicitar el acto jurídico de prescripción Adquisitiva de Dominio, sin embargo, enfatizando en los casos materia de estudio de la investigación; el caso prolongado hasta segunda instancia; mediante la cual la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa (2020) confirmo la Sentencia Nro. 14, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por José Flavio Hurtado Vasconsuelo, sobre Nulidad de acto jurídico en contra de Elma Isabel Ramos Canasa y Cesar Fernández Dávila Barreda; en consecuencia se declara nulo y sin efecto legal alguno el acto jurídico de prescripción adquisitiva de Dominio notarial. El primer argumento para declarar la nulidad del procedimiento notarial recae en que la parte demandada no estuvo el tiempo establecido para ser declarado propietario; es decir se siguió el procedimiento administrativo infringiendo lo establecido por la norma.

Además, en el inciso referido establece la identificación del propietario registral y de los propietarios colindantes. Su objetivo es notificar a las partes vecinas sobre la demanda, cabe resaltar que el colindante no es parte del procedimiento, porque el demandante no obra contra él; empero con este acto se les permite ejercer los derechos que les correspondan, de ser el caso; además, no existe afectación al debido proceso al no notificarse los demás actos procesales

Se desea precisar que respecto al procedimiento legal finalizado con la sentencia Nro. 79-2017; se declaró fundada la demanda interpuesta por Elena Concepción Veliz Delgado en contra de Lucinda Judith Herrera Alvarado de Gutiérrez y Carlos Gómez de la Torre Rivera sobre nulidad de Acto Jurídico, en consecuencia, se declara Nulo el Acto Jurídico contenido en la Escritura Publica Nro. 16 de fecha veintiséis de febrero del dos mil diez sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. En ese contexto, el argumento principal del Juez se fundamenta en la ausencia de notificación hacia los titulares registrales y a los colindantes; además que no se precisó la fecha exacta de adquisición y/o nombre del transferente. En esa línea de ideas, se corrobora que, en la práctica de los procedimientos, no se respeta lo establecido por la normativa.

- **Respecto del inciso 2:** En el Código Procesal Civil (1993) se detallará el bien con precisión. Para inmuebles, se incluirán planos de ubicación y perímetro, junto con descripciones de las edificaciones existentes, certificados por ingenieros o arquitectos colegiados y validados por la autoridad correspondiente. También se adjuntará una certificación municipal o administrativa sobre el propietario o poseedor del bien, si procede.

Destacando nuestra jurisprudencia el Tribunal Constitucional de la República de Ucayali (2018) por medio de la Sentencia Interlocutoria en el Expediente Nro. 3765, alega que el inciso referido es una limitación leve en lo que respecta al derecho de la tutela jurisdiccional efectiva, debido a que el usucapiente al cumplir con la posesión, el cual es el requisito de base, tiene la posibilidad de obtener los documentos necesarios visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente. Recapitulando los casos materia de investigación, reitero el proceso legal finalizado por la sentencia Nro. 79-2017; mediante la cual se declaró fundada la demanda interpuesta por Elena Concepción Veliz Delgado en contra de Lucinda Judith Herrera Alvarado de Gutiérrez y Carlos Gómez de la Torre Rivera sobre nulidad de Acto Jurídico, en consecuencia, se declara Nulo el Acto Jurídico contenido en la Escritura Publica Nro. 16 de fecha veintiséis de febrero del dos mil diez sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. El Juez aduce que además de lo referido en el primer argumento y conforme a las copias certificadas del expediente notarial, aunque efectivamente contenía la memoria descriptiva y plano de ubicación y localización del

inmueble materia de litis, estos no se encontraban visados por la autoridad municipal; además que no se precisaron las edificaciones.

- **Respecto del inciso 3:** En el Código Procesal Civil (1993) determina que, para bienes registrables en registros públicos o privados, se adjuntará una copia certificada de los registros de los últimos diez años para inmuebles urbanos, o de los últimos cinco años para inmuebles rústicos o bienes muebles. En caso de no estar inscritos, se proporcionará una certificación que lo confirme.

Deduciendo así que no se requiere que los bienes inmuebles cuya adquisición por prescripción se solicita estén registrados. De lo contrario, el artículo en cuestión no exigiría la certificación que confirme que dichos bienes no están registrados. Conforme a los expedientes materia de análisis en la presente investigación, y al inciso referido, el proceso prolongado y en el nuevo pronunciamiento ordenado por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa (2023); mediante su Sentencia Nro. 67; declara fundada la pretensión de nulidad de acto jurídico interpuesto por Juan Sucapuca Larico en contra de Claudia Verónica Rodríguez Luque por la causal de contravención a las normas imperativas conformantes del orden público, en consecuencia, declarando invalido e ineficaz el acto jurídico consistente en la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio; dado que conforme en autos no se tiene conocimiento del porque el expediente notarial no se encuentre en el acervo notarial del notario Público; en consecuencia no se pudo valorar el contenido de dicho medio probatorio, no se puede asegurar con certeza que los solicitantes hayan cumplido con los requisitos establecidos en el inciso mencionado.

#### **4.3.3. Principio de Publicidad Registral**

Según Garcia (1988) aduce que la publicidad registral es la manifestación sistemática y continua de situaciones jurídicas de relevancia real, con el propósito de garantizar su conocimiento general, con efectos legales significativos para todas las partes involucradas.

Es importante de mencionar que, si bien es cierto que la exteriorización nos ofrece acceso a datos sobre una situación legal presente, esto no implica que dicha información sea necesariamente precisa en términos de hechos verídicos. Por ello, es indispensable recordar que el Registro es simplemente un instrumento formal que busca reflejar la realidad, no suplantarla o modificarla, a razón de ello el Reglamento General de los Registros Públicos

efectivamente permite a los registrados proporcionar copias literales de los títulos archivados, los cuales están inscritos de acuerdo con el principio de publicidad registral. Según el primer párrafo del artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se establece que el Registro es Público, garantizando así que cualquier persona pueda acceder al contenido completo de las partidas registrales y obtener información del archivo registral.

Es decir, preciso que la publicidad registral responde entonces a la evidente necesidad de exteriorizar diversas situaciones, es decir actos o derechos. En ese sentido, es crucial entender los alcances de la publicidad registral, especialmente en relación con la presunción establecida en el artículo del Código Civil. Esta presunción, conocida como *iure et de iure*, no implica necesariamente la identificación del verdadero titular del derecho, sino que se limita a garantizar el acceso al contenido del Registro. Este tema es relevante ya que plantea la cuestión de hasta qué punto la exigencia de un interés conocido podría afectar este deber de acceso a la información registral.

Además, en los casos materia de prueba de la presente investigación, se desea destacar el proceso legal finalizado por la sentencia NRO. 110-2020, mediante la cual se declara fundada la demanda sobre Nulidad de Acto jurídico, en consecuencia, declara nulo el acto contenido en el Acta Nro. 311-2011/NC. Dado que conforme se verifica en autos a títulos de dominio de la partida registral Nro. 01092586, obra inscrita que el bien publicita como su propietario de la firma Lanificio del Peru S.A, No obstante, en la Partida Registral Nro. 11015453, relacionada con el Registro de Personas Jurídicas, el cuarto Juzgado especializado en lo Civil dictaminó la bancarrota de la mencionada empresa en liquidación, así como su disolución y la imposibilidad de cobrar las deudas. Se puede concluir que las mencionadas anotaciones en las partidas registrales referidas gozan del principio de publicidad; no obstante, se debió tomar todas las providencias necesarias, para un debido emplazamiento de los que tuvieran interés; siendo que, al encontrarse la empresa referida en extinción, no se debió seguir con el procedimiento. De esta manera se logra evidenciar la importancia del Principio de publicidad, empero no un desempeño adecuado del notario.

- Artículo 5° inciso d) de la Ley N° 27333 – Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de edificaciones; norma ambigua como requisito del Tramite Notarial de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

#### 4.3.3.1. La Notificación

Según Maurino (1985), desde el punto de vista etimológico, la palabra notificación tiene sus raíces en notificare, que proviene de notus (conocido) y facere (hacer), lo que se traduce como "hacer conocer".

Desde el punto de vista legal la definición de este acto ha sido elaborada por diversas normas; en el Código Procesal Civil peruano de 1992 y el Código Procesal Penal Peruano del 2004, abordan la notificación de manera distinta. Mientras que el primero, en su artículo 155, define la notificación como el acto mediante el cual se comunica a los interesados el contenido de las resoluciones judiciales, el segundo no ofrece una definición explícita. No obstante, el artículo 127 del código referido se establece la obligación de notificar a las partes las disposiciones y resoluciones dentro de un plazo máximo de veinticuatro horas después de su emisión, salvo que se disponga un plazo menor, considerando además la celeridad y distancia en la comunicación de los actos procesales.

Para Palacios (2009), la notificación es un proceso mediante el cual se informa a las partes y a terceros involucrados en un procedimiento sobre las decisiones tomadas en dicho proceso, en concordancia con el principio del contradictorio. Es un procedimiento formal que requiere ciertas formalidades para ser considerado válido, y estas formalidades deben ser estrictamente seguidas para evitar cualquier vulneración en el acto de defensa hacia quienes son parte en el proceso legal.

Conforme lo ha establecido por el autor, es un acto solemne, sin embargo, la doctrina ha debatido sobre la primacía entre el principio de recepción y el principio del conocimiento. La primera teoría argumenta que las notificaciones surten sus efectos plenamente una vez que se han cumplido las normas legales para que el acto notificado llegue a su destinatario, independientemente de si este tiene conocimiento efectivo del contenido. Por otro lado, la teoría del conocimiento sostiene que la falta o deficiencia de la notificación no impide que el conocimiento del acto obtenido por otros medios tenga eficacia notificatoria. Dado que en la realidad se ha presenciado que los interesados se han apersonado o formulado oposición sin haber recibido una adecuada notificación respecto del procedimiento de su interés o donde se ve perjudicado su derecho.

A criterio de Vasquez (2021), la notificación es un acto procesal cuyo propósito es informar a las partes y demás involucrados sobre las decisiones judiciales, permitiéndoles ejercer su derecho de defensa. Este acto es crucial en el proceso, ya que, sin él, las acciones y decisiones quedarían en secreto, sin oportunidad para que las partes impugnen o cuestionen.

Sin embargo, mencionando la escasa seguridad que existe actualmente en las notificaciones de los procedimientos, como se ha evidenciado en la presente investigación la mayoría de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial han sido declarados nulos en vía judicial por no cumplir con este crucial requisito. Destacando los procedimientos legales concluidos mediante la Sentencia Nro. 23-2023 conjuntamente; se declaró nulo el acto jurídico de prescripción adquisitiva de Dominio contenido en la Escritura Publica Nro. 137 de fecha cinco de marzo del dos mil catorce. El Juez aduce que las notificaciones o comunicaciones no han sido efectuadas de acuerdo a las disposiciones del artículo 160 y 161 Código Procesal Civil, es decir no dejar el preaviso correspondiente antes de realizar la notificación, ocasionando una **vulneración al debido proceso**, en consecuencia, el **derecho de defensa de los afectados**; y además que el notario no verifico que la Memoria Descriptiva y los Planos presentados estuvieran visados, incumplimiento con los incisos establecidos en el artículo 505 del código mencionado.

Según Vescovi (1999) la notificación se define como un acto de comunicación cuyo propósito principal es la transmisión de información. Por lo tanto, se considera un acto autónomo, claramente diferenciado de la información que se comunica a través de él.

Adicionalmente, es fundamental que una persona tenga conocimiento de un acto para que este tenga efectos legales sobre ella; y en caso de que le genere obligaciones o derechos, esos efectos legales comienzan a surtir a partir de ese momento. Tal como los límites temporales durante los procedimientos se consideran plazos máximos y son vinculantes para las partes, sin necesidad de presión adicional; y a su vez las autoridades a cargo deben cumplirlos, y sus superiores deben asegurar su cumplimiento. Sin embargo, se desea comprobar que estos procedimientos recaen en nulos; el instituto de las nulidades afecta los actos procesales y puede ser solicitado por la parte perjudicada por un acto viciado realizado por el órgano jurisdiccional. Nuestra normativa procesal civil determina una nulidad puede ser considerada válida si la parte realiza un acto que muestra que está al tanto del error y no lo objeta y según el principio de convalidación, una notificación defectuosa puede considerarse válida en ciertas situaciones según lo establecido en el artículo 172 del Código Procesal Civil.

A criterios de Ovalle (2011) la notificación se presenta como la categoría general que abarca las comunicaciones procesales entre el juzgador y las partes, así como con los demás participantes y terceros. Esto se debe a que las otras formas de comunicación procesal se consideran notificaciones con modalidades específicas.

Viendo la realidad de la mayoría de los procedimientos, recae el problema de localizar a la persona para notificar, la solución efectuada es realizar una segunda visita para entregar

la notificación. Sin embargo, esta solución es deficiente por varias razones; primeramente, si en la segunda visita solo se deja la notificación bajo la puerta sin detallar las características del domicilio, esto genera incertidumbre para el interesado y sobre la efectividad de la notificación. Además, la segunda visita no cumple con el principio de razonabilidad y afecta los derechos del interesado. Si consideramos además que muchos interesados no actualizan su domicilio en el documento nacional de identidad, y que no existen requisitos estrictos para garantizar una notificación segura, esta combinación resultará perjudicial para el interesado, para la entidad administrativa y para el propósito de la notificación personal.

#### 4.3.3.2. Finalidad

Por su parte Goldschmidt (1936), refirió que la notificación constituye una acción judicial que implica la entrega legal de un documento, quedando debidamente registrado de manera documental.

Según Vescovi (1999), la notificación constituye un instrumento cuya finalidad es la transmisión, sujeto a ciertas formalidades. Dada su autonomía, la nulidad o imperfección de este documento no guarda relación con el contenido del acto a notificar.

Para Camiruaga (1991) el objetivo de la notificación consiste en comunicar o informar a las partes involucradas sobre un acto realizado por la autoridad imparcial del proceso es decir el Juez, Tribunal o Sala; sin que la validez de esta comunicación esté condicionada al contenido específico de dicho acto.

Teniendo conocimiento de lo aducido por los autores; la normativa ha especificado los medios necesarios para poder cumplir con una adecuada notificación como es el caso de lo estipulado el artículo 160 del Código Procesal Civil, dado que el funcionario o encargo de entregar al interesado la copia, el original se incorpora al expediente con una nota detallada sobre la acción, incluyendo lugar, día y hora, firmada por el notificador y el interesado, a menos que este último se niegue o no pueda firmar, en cuyo caso se registrará esta circunstancia. Además, en el artículo 161 del Código referido, en el caso de no localizar a la persona destinataria, el notificador dejara un aviso para que este en el día indicado para ser notificado, sin embargo, en la fecha establecida no se encuentra el destinatario se entregara a cualquier persona mayor de edad en la residencia, oficina o edificio siguiendo lo estipulado en el artículo anterior. Y si no es posible entregarla, será adherida en la puerta de acceso o se dejara bajo puerta, según corresponda, concluyendo que ha sido válidamente notificado.

Sin embargo, considerando el propósito mencionado previamente de la notificación, en más del 70% de los procesos bajo investigación en este proyecto, no se ha completado la de notificación. Como es el procedimiento legal, el cual llegó hasta segunda instancia, donde la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa (2015), confirmó la sentencia Nro. 162. Mediante la cual el A Quo declaró fundada en parte la demanda interpuesta por José Alfonso Velásquez Rodríguez y Ana María García Valenzuela Bermúdez de Castro Velásquez, representados por Alfredo Eduardo de Amat Arestegui, en contra de Marco Gustavo Velásquez Rodríguez y Norma Rodríguez Vilca de Velásquez; declarando Nulo el acto jurídico de prescripción Adquisitiva de Dominio. El órgano jurisdiccional aduce que, conforme al análisis del expediente notarial, se corrobora que no se ha notificado ni se proporcionó la dirección de los titulares registrales en el procedimiento notarial para que los referidos puedan hacer valer su derecho conforme a Ley, lo que supone una infracción a la norma imperativa (artículo 5 literal d de la Ley 27333); además que se ha presentado afirmaciones contrarias por las partes del proceso que van en contra de las buenas costumbres.

#### **4.3.4. Contraste entre el Derecho de Ser Notificado y el Derecho de Defensa**

Según menciona el Congreso de la República (1993) la normativa vigente, particularmente en el inciso 14 del artículo 139 de la Constitución Política, se establece que ninguna persona puede ser privada del derecho a la defensa en ninguna etapa del proceso. Esto implica que, desde el comienzo de cualquier proceso, el imputado tiene el derecho de ejercer su defensa de manera libre, contando con la asistencia de un abogado de su elección. En caso de no poder costear uno, puede ser representado por un defensor público proporcionado por el Estado.

Además, el Tribunal Constitucional en sus fallos, ha explicado que el derecho a no quedar en estado de indefensión se vulnera cuando las personas afectadas no pueden utilizar los recursos legales necesarios para su defensa. Sin embargo, no toda dificultad en el ejercicio de estos recursos constituye una violación al derecho constitucionalmente protegido, sino que solo es relevante desde el punto de vista constitucional cuando hay una actuación indebida y arbitraria por parte del órgano encargado de investigar o juzgar al individuo. Esto sucede cuando se impide injustificadamente al afectado argumentar a favor de sus derechos e intereses legítimos.

En contraste se destaca que la propiedad se ha visto como un derecho absoluto, lo que significa que otorga al propietario todos los poderes sobre el bien, como usarlo, disfrutarlo

y disponer de él. Además, este derecho excluye cualquier otro titular y no se extingue por falta de uso, lo que lo hace perpetuo y protegido de la prescripción extintiva. En esa línea de ideas, en el contexto de la figura jurídica materia de investigación, si no se logra notificar adecuadamente al propietario registrado sobre el procedimiento notarial, se estaría vulnerando su derecho de propiedad.

Lamentablemente, es el caso proceso judicial concluido por la Sentencia Nro. 68-2020, donde el Órgano Jurisdiccional declaró fundada la demanda interpuesta por Celedonio Aquis Calderón en contra de Blanca Sucapuca Pampamallco, declarando nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública número 93/NC de fecha veintidós de abril del dos mil dieciséis, sobre prescripción adquisitiva de Dominio. Se verifica que de las copias certificadas del expediente notarial, no se ha procedido a notificar al titular registral del predio; porque la solicitante indicó desconocer el domicilio del mismo y declaró bajo juramento haber agotado todos los medios necesarios para ubicar el domicilio, sin embargo en el proceso referido la parte demandante indicó que existe un proceso de desalojo por precario llevado a trámite en el tercer Juzgado Especializado en lo Civil; en contraste la notificación por edictos no puede ser considerada válida. En conclusión, la parte ha sido perjudicada en su derecho de propiedad respecto del inmueble materia de litis por consecuencia del notario no haber agotado todas las medidas necesarias para notificar el procedimiento referido.

Cabe mencionar que el Juzgado también precisó que el Tribunal Constitucional (2011) en la Sentencia del Tribunal Constitucional del Expediente Nro. 3891-2011-PA/TC estableció que el principal argumento para hablar de un procedimiento administrativo adecuado radica en que tanto la jurisdicción como la administración están estrechamente ligadas a la Constitución; es decir, los actos administrativos deben cumplir con procedimientos adecuados además de ser emitidos por órganos competentes y estos procedimientos deben estar en línea con las normas, principios y valores fundamentales; resaltando, la función notarial la cual debe llevarse a cabo dentro del marco del debido proceso y garantizar el derecho de defensa.

#### **4.3.5. Realidad de la Notificación por Edictos**

De acuerdo con el Congreso de la República (1993) este tipo de notificación; conforme al artículo 168 del código procesal civil, mediante el cual establece que los edictos incluirán las mismas instrucciones que las cédulas, resumiendo la resolución, en síntesis; la publicación se realizara durante tres días hábiles, a menos que este código especifique otro

número y la notificación se considerara completa al tercer día después de la última publicación a excepción que la Ley disponga lo contrario.

Por otro lado, se hace referencia la Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos- Ley N° 26662; mediante la cual se desprende el artículo 13° el cual ha sido modificado por la Ley Nro. 26809; hace referencia a las publicaciones; es decir, los avisos se publican una vez en el diario oficial y en otro periódico de gran circulación en el área donde se lleva a cabo el trámite. Si no hay un periódico local, se publicará en el más cercano.

Como se tiene conocimiento, que este tipo de notificaciones son inciertas debido a que no se sabe si los interesados tienen el conocimiento de la existencia de un proceso o una sanción perjudicial en su contra; como se ha ido evidenciando que la realidad de los procesos objeto de investigación es disímil. Inicialmente en el proceso materia de nulidad, interpuesta por Roberto Dante Surco Polar en contra de Carmelo Cnahuire Juárez y otro; por Sentencia Nro. 132-2019; el juzgado declaró nulo el acto jurídico contenido en la Escritura Pública número 515-2016/NC de fecha veinte de junio del dos mil dieciséis sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Puesto que, conforme al expediente notarial se realizaron notificaciones por edictos, sin embargo, dichas notificaciones se encontraban erradas; ya que se especificó que el lote sujeto a prescripción sería el número 10, aunque en realidad correspondería al lote número 6; asimismo se realizó una publicación aclaratoria con fecha dos de mayo del dos mil dieciséis, pero no se puede considerar que tal única aclaración respecto al número del lote, fuera suficiente para considerar adecuada la notificación.

En último término, el procedimiento legal que alcanzo la segunda instancia, donde la Segunda Sala Civil confirmó la Sentencia Nro. 021-2020; mediante la cual se declara nulo y sin efecto alguno el Acta Notarial sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 514 de fecha veintiséis de abril del dos mil doce. El juzgado refiere que de la revisión del expediente notarial, se desprende la parte demandada identificada como Maribel Herrera Poblete manifestó no tener información sobre la dirección de los titulares registrados, y además no se observa evidencia de que se haya llevado a cabo la notificación mediante edictos; no obstante, el notario a cargo debió de asegurar el agotamiento de las gestiones de la solicitante para concluir que desconoce la dirección domiciliaria de la persona inscrita en RENIEC, resaltando que cuando se involucra a individuos desconocidos, la notificación mediante edictos es el método para informar a terceros o cualquier parte interesada pero en el caso de autos se trataba de una persona cuya dirección era fácilmente asequible; y precisa que en

caso de no conocer a la persona y su dirección, solo corresponde realizar la publicación y no notificar por edictos pero eso no se refiere al caso en cuestión.

#### 4.3.6. Carteles

El cartel es un medio de comunicación e información que brinda una ventaja significativa en términos sociales, ya que es accesible para cualquier individuo o grupo, independientemente de sus condiciones educativas, socioeconómicas, geográficas o ideológicas. Su objetivo es que el espectador comprenda el mensaje, lo recuerde y tome acciones acordes con la información proporcionada.

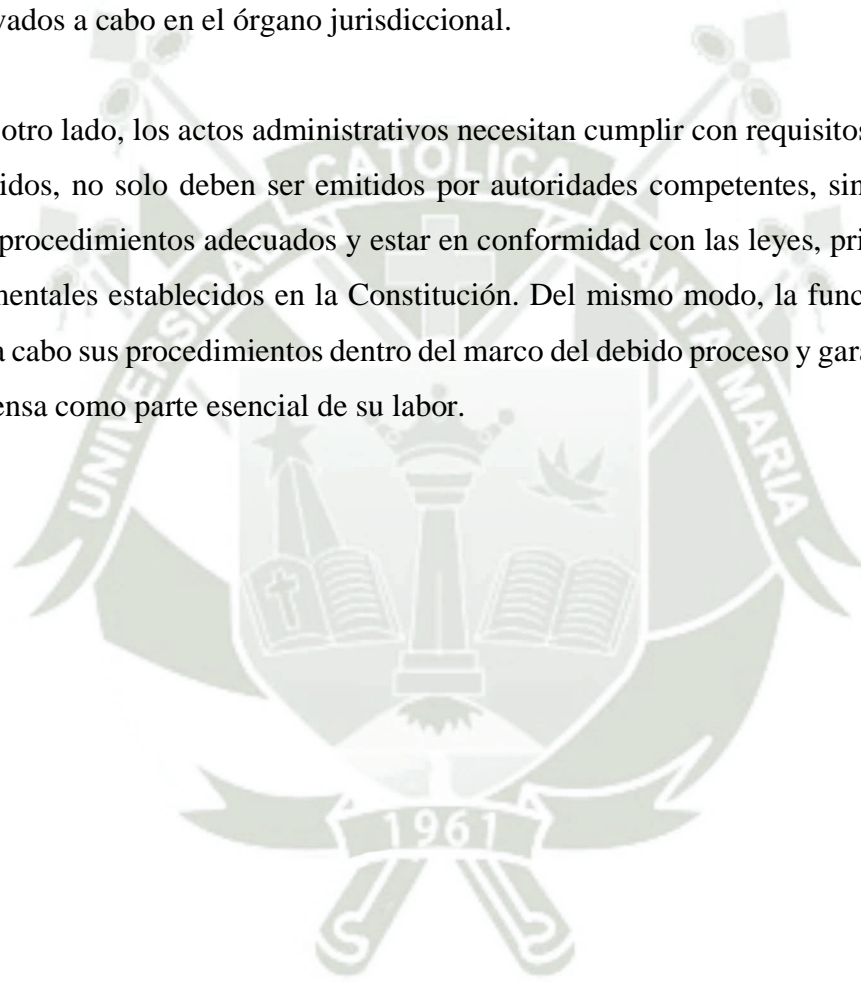
En ese contexto, en relación al procedimiento mencionado y de acuerdo a lo establecido por la normativa es crucial además de las notificaciones mencionadas previamente, que el notario colocará carteles en los lugares más visibles de la edificación o inmueble materia de litis; en consecuencia, este hecho será verificado mediante la elaboración de un acta de pegado, donde se consignará detalladamente la ubicación, fecha y hora en que se han fijado los carteles respecto del procedimiento notarial.

Por otro lado, subrayando los procedimientos legales detallados en el expediente Nro. 335-1018-0-0401-JR-CI-01 y en el expediente Nro. 2949-2010-0-0401-JR-CI-01 el órgano jurisdiccional declaró nulo los actos jurídicos de prescripción adquirida de Dominio vía Notarial respectivamente. En el primer expediente referido la instancia judicial declaró nulo la Escritura Pública Nro. 136; interpuesto por Ítalo Dante Robinson Tejada en contra de FAMAI SEAL JET S.A.C. y otro; debido a que el notario público además de no efectuar una notificación adecuada a los propietarios registrados y a los vecinos del inmueble, es decir, no se llevó a cabo un procedimiento de notificación completo y correcto que incluyera a todas las partes involucradas e interesadas, verifico que obra un documento denominado “cartel – Prescripción Adquisitiva de Dominio”, sin embargo, no se advierte de dicho documento, que se hubiera extendido el acta de pegado sobre el inmueble materia de Litis. En concordancia, con el segundo procedimiento; el órgano jurisdiccional declaró fundada la demanda interpuesta por Luz Betzaida Calle Bustinza de Cancino en representación de Carlos Humberto Tapia Calle en contra de Isabel Sánchez Díaz; dado que tras examinar y analizar el expediente notarial, el juzgado señaló que, aunque el notario cumplió con la notificación requerida a los propietarios de los terrenos adyacentes al inmueble en cuestión, no cumplió con la notificación a los propietarios registrados; además no existe un acta de pegado de carteles ni acta de constatación notarial en el inmueble materia de prescripción.

#### 4.3.7. Análisis de la unidad de estudio

Considerando la presente investigación, finalmente se desea destacar que el derecho al debido proceso y sus derechos asociados son aplicables y garantizados tanto en procesos judiciales como en procedimientos administrativos. Esto implica que la administración, ya sea pública o privada, debe respetar todos los principios y derechos fundamentales reconocidos en la Constitución, como el derecho a un juez imparcial, derecho de defensa, los cuales han sido mencionados y analizados con la realidad de los procedimientos hoy en día llevados a cabo en el órgano jurisdiccional.

Por otro lado, los actos administrativos necesitan cumplir con requisitos específicos para ser válidos, no solo deben ser emitidos por autoridades competentes, sino también deben seguir procedimientos adecuados y estar en conformidad con las leyes, principios y valores fundamentales establecidos en la Constitución. Del mismo modo, la función notarial debe llevar a cabo sus procedimientos dentro del marco del debido proceso y garantizar el derecho de defensa como parte esencial de su labor.



## CONCLUSIONES

**Primero:** El análisis detallado en el marco del primer objetivo específico reveló que el mayor porcentaje de los resultados se concentraron en las discrepancias relacionadas con la notificación del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial. Se evidenciaron intentos por parte de algunos ciudadanos de eludir los requisitos legales establecidos, así como una falta de diligencia por parte de los funcionarios para cumplir con dichos requisitos, vulnerando los derechos de los interesados o propietarios.

**Segundo:** Los resultados del análisis revelan que, en relación con el objetivo específico establecido, se ha constatado, tanto a través de los procesos investigados como de las entrevistas realizadas, que los procedimientos llevados a cabo en la vía notarial presentan incertidumbres en cuanto a la entrega de la partida registral. Esta entrega es fundamental, ya que la información contenida en los registros es esencial para avanzar en el proceso notarial y cumplir con el principio de celeridad; sin embargo, en algunos casos, se ha observado la falta de localización del expediente notarial o su archivo en los registros del funcionario o finalmente que no se ha llevado a cabo ningún procedimiento.

**Tercero:** La prescripción adquisitiva de dominio, al tener un carácter de orden público, busca garantizar seguridad en las transacciones de bienes. Sin embargo, es fundamental que los funcionarios inspiren confianza en los interesados o propietarios registrados, lo cual contrasta con lo que dicta la normativa actual. Por lo que se concluye, la necesidad de que la legislación evolucione y se ajuste a la realidad cumpliendo con el objetivo de la norma y para asegurar una protección integral de los derechos de todas las partes involucradas en estos procesos.

## RECOMENDACIÓN

**Primera Recomendación:** A partir del análisis exhaustivo de los procesos materia de nulidad llevados a cabo en los juzgados especializados en lo civil, se ha revelado una tendencia preocupante donde se evidencia que más del 80% de estos procedimientos notariales han sido declarados nulos. Esto indica que una gran mayoría contienen fallas fundamentales que impiden su validación. En respuesta a estos hallazgos, se propone proyecto de ley (anexo 1), estableciendo la derogación del artículo 21 de la Ley N° 27157- Ley de Regulación de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y del artículo 5 de la Ley N° 27333 - Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones; eliminando así la facultad de los notarios para declarar la propiedad de un inmueble a través de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

**Segunda Recomendación:** De los hallazgos se ha observado que la mayoría de los procedimientos analizados han sido declarados nulos, lo cual pone de manifiesto que uno de los objetivos principales de la norma vigente, el cual recaía en liberar la carga procesal en los tribunales, no se ha cumplido y además se evidencia que se los propietarios han sido perjudicados por estos procedimientos notariales. Ante esto se recomienda la derogación de estos artículos buscando devolver la competencia exclusiva a los juzgados civiles, donde los jueces, con su formación y experiencia, están mejor preparados para evaluar y decidir sobre la declaración de propiedad a través de la figura de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Con esta centralización de la competencia se espera que mejore la calidad y consistencia de las decisiones, proporcionando una mayor seguridad jurídica y protegiendo mejor los derechos de los propietarios.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo Garcia, M. (2011). *Instituciones de Derecho Civil*. Barcelona: Bosch.
- Arias Schreiber Pezet, M., & Cardenas Quiros, C. (1993). *Exégesis del Código Civil Peruano 1984*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Barragan, A. (1979). *Manual de Derecho Notarial*. Bogotá, Colombia: Temis Librería.
- Cabrera, H. (2017). *El Procedimiento en la Prescripción Adquisitiva Administrativa de Predios Rústicos y el derecho de Defensa del Propietario en la Región Lambayeque*.
- Camiruaga Churruca, J. (1991). *De las Notificaciones*. Santiago - Chile: Editorial Juridica de Chile.
- Carhuamaca Soto, J. (2017). *La Responsabilidad Notarial a Propósito del artículo 55 de la Ley del Notario*. Lima: Universidad de Lima.
- Carrion, J. (2004). *Tratado de Derecho Procesal Civil*. Grijley.
- Casadio, C. (2001). *Las notificaciones judiciales y los auxiliares de la justicia*. Editorial Astrea.
- Castañeda, J. (2012). *Instituciones de Derecho Civil -Los Derechos Reales*. Lima: Castrillon Silva.
- Castro Guerra, A., & Ventura Aguilar, A. (2017). *El debido Proceso y el diligenciamiento de las notificaciones en los juzgados de Familia y Penal de Huancayo, periodo 2017*. Huancayo: Universidad Peruana Los Andes.
- Congreso de la República. (1993). *Constitución Política del Perú*. Congreso de la República.
- Congreso de la República. (2008). *Decreto Legislativo 1049 - Ley del Notario*. Diario Oficial El Peruano.
- Devis, E. (1985). *Teoría General del Proceso*. Universidad.
- Diez-Picaso y Ponce de Leon, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*.  
El proceso Civil en tus manos :
- Escobar Rozas, F. (2003). *Causales de Nulidad*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Fernandez, E. (2019). *Problemas Juridicos Legales y Economicos que impiden la inscripcion de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos, arequipa 2018*. Universidad Nacional de San Agustin de Arequipa.
- Franco-Rodríguez, P., & Wilches-Durán, R. (2008). Asignación de Funciones Judiciales a los Notarios Públicos. *Pontificia Universidad Javeriana Bogotá*, 223-251.

- Garcia Garcia, J. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Civitas.
- Goldschmidt, J. (1936). *Derecho Procesal Civil*. Barcelona: Labor S.A.
- Gonzales Barron, G. (2013). *Los Derechos Reales y su inscripcion Registral*. Lima: Gaceta Juridica.
- Gonzales Barron, G. (2017). La propiedad y sus instrumentos de Defensa. *Instituto Pacifico*, 248.
- Gonzalez, L. N. (2015). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Palestra editores.
- Guevara Bringas, R., Pacora Bazalar, M., Amado Ramirez, E., Arata Solís, M., & Guzmán Halberstadt, R. (2014). *La presunción de Conocimiento de la Publicidad Registral del Art. 2012 del Codigo Civil y la Protección del Adquiriente de Buena Fe*. Lima: Universidad de San Martin de Porres.
- Hinostroza Minguéz, A. (2008). *Procesos Civiles Relacionados con la Propiedad y la Posesion*. Lima: Gaceta Juridica.
- <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/10/15/los-actos-decomunicacion-en-el-proceso-civil/>
- Huanca Apaza, H. (quince de octubre de 2009). *El proceso Civil en tus manos*. Obtenido de
- Hurtado, I. (2022). *La Oposición En La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial*.
- Joseerand, L. (2011). *Derecho Civil*. Buenos Aires: Bosch.
- Labrin Pimentel, C. (2017). *PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 76° DEL*. Chiclayo: Universidad Señor de Sipán.  
Lima: Gaceta Jurídica.  
Lima: Universidad Inca Garcilazo de la Vega.
- Lobo, M. (2017). *La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva*. Universidad Nacional Autonoma de México.  
Madrid: Civitas.
- Manzano Losano, A., & Manzano Fernandez, M. (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Maurino, A. (1985). *Notificaciones Procesales*. Buenos Aires: Astrea.
- Mazeud, H., & Mazeud, L. (2012). *Lecciones de Derecho Ciivil*. Buenos Aires: Ediciones juridicas Europa-America.
- Mejorada, M. (2017). El Abandono y la Perdida de Derechos. *Gestión*, 1-3.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (1984). *Código Procesal Civil*. Diario El Peruano.

- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2000). *Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley 26662 La Ley de Asuntos No contenciosos de Competencia Notarial, para la Regulación de Edificaciones*. Diario El Peruano.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2006). *Decreto Legislativo Nro. 035-2006 - Vivienda*. Diario el Peruano.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2008). *Decreto Legislativo 1049, Ley del Notario*. Diario El Peruano.
- Moisset de Espanés, L. (1980). *Publicidad Registral. Sus Fines*. Córdoba: Revista Nacional de Córdoba. Obtenido de Academia Nacional de Derecho y Ciencias de Córdoba.
- Ovalle Favela, J. (2011). *Derecho Procesal Civil*. México: Gráficos S.A.
- Palacios de Sandoval, E. (2013). Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal (Decreto Legislativo N° 803) La prescripción adquisitiva de dominio: Análisis doctrinal, legal y jurisprudencial. *Docentia et Investigatio*, 6-7.
- Palacios, E. (2009). *Derecho Procesal Civil*. Lima: Fecat.
- Petit, E. (1999). *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Buenos Aires: Universal S.R.L.
- Planiol, M., & Ripert, G. (2010). *Tratado Elemental de Derecho Civil*. La Habana: Cultural Revista - PUCP, 5;6.
- Rimascca, R. (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*.
- Rodriguez, L. (1987). *Nulidades Procesales*. Buenos Aires: Universidad.
- Santos Briz, J. (1973). *Derecho Civil*. Madrid: Derecho Privado.
- Sotomayor Bernos, C. (1991). Función Notarial: Concepto e Importancia. En Derecho Registral y Notarial. *Día del Notario* (págs. 20-31). Lima: Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Superintendente Nacional de Registros Públicos. (2012). *Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos*. Diario Oficial El Peruano.
- Taboada, L. (1988). Comentarios al Código Civil - Causales de Nulidad del Acto Jurídico.
- Tinti, P. (2005). *El proceso de Usucapion*. Cordoba: Alveroni.
- Torres Vasquez. A. (2013). *Diccionario de Jurisprudencia Civil*. Lima: Grijley.
- Torres, F. (2007). Principios Registrales. *Derecho y Cambio Social*, 15.  
Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.  
Universidad Privada Antenor Orrego.
- Vargas Rubio, G. (2021). *Nulidad del Acto Jurídico de Propiedad Inmueble y la Inafectación del Tercero de Buena Fé en Registros Públicos Zona IX Lima Sur*.
- Vasquez Rios, A. (2011). *Derechos Reales*. Lima: San Marcos.

Vasquez Torres, J. (13 de Julio de 2021). *Aspectos Esenciales de la Notificación en el Proceso Civil*. Obtenido de Pasion por el Derecho:

<https://lpderecho.pe/aspectosesenciales-notificacion-proceso-civil/>

Vescovi, E. (1999). *Teoria General del Proceso*. Bogota: Temis.

Vidal Ramirez, F. (2019). *El Acto Juridico*. Lima: Rimay.

Villavicencio Cardenas, M. (2012). *Manual del Derecho Notarial*. Lima: Jurista Editores.

Ynope, J. (2013). *Ineficacia de la función notarial en el trámite de prescripción adquisitiva en el marco de la Ley 27333 y su reglamento*. Universidad Cesar Vallejo.





**ANEXOS**

## **Anexo 1**

### **PROYECTO DE LEY N° 17- 2024**

#### **PROYECTO DE LEY DE REFORMA LEGISLATIVA PARA DEROGAR LA FACULTAD DE LOS NOTARIOS PUBLICOS DE DECLARAR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE MEDIANTE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO”**

##### **EXPOSICION DE MOTIVOS:**

En el Perú, la legislación contempla la prescripción adquisitiva de dominio, un mecanismo legal que permite a una persona adquirir la propiedad de un bien inmueble a través de una posesión continua, pública y pacífica durante el período de tiempo estipulado por la ley. La Ley N° 27157 – Ley de Regulación de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; específicamente en el Artículo 21, se otorga a los notarios la facultad de declarar la propiedad de un inmueble por medio de la figura jurídica denominada “Prescripción Adquisitiva de Dominio”. No obstante, por medio de la Ley N° 27333 – Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, define el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial. Sin embargo, debido a una exhaustiva investigación motivada por la incertidumbre legal y el perjuicio sufrido por los interesados ante la aplicación de la facultad, el procedimiento referido ha generado consecuencias evidentes en el ámbito judicial. En consecuencia, se han entablado juicios que han declarado nulos los trámites de prescripción adquisitiva de dominio llevados a cabo en la Vía Notarial.

##### **ANTECEDENTES LEGISLATIVOS:**

**Ley N° 27157- Ley de Regulación de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común**

*Artículo 21.- De la prescripción adquisitiva de dominio La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.*

**Ley N° 27333 - Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.**

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

*El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21o de la Ley No 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950o del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:*

*a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley No 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley No 27157 y la presente Ley.*

*b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505o del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.*

*c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el diario oficial "El Peruano" o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.*

*d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.*

e) *El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante.*

*En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.*

f) *Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.*

g) *Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente.*

*En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.*

h) *El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley No 27157.*

i) *El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.*

j) *Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el artículo 141o del Código Procesal Civil.*

k) *El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.*

## **FORMULA LEGAL**

### **LEY DE REFORMA LEGISLATIVA PARA DEROGAR LA FACULTAD DE LOS NOTARIOS PUBLICOS DE DECLARAR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE MEDIANTE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** **Artículo 1. – Objeto de la Ley:**

La presente ley tiene como objetivo derogar la facultad de los notarios de declarar la propiedad. Esta medida busca restablecer la seguridad jurídica y proteger de manera más efectiva el derecho de propiedad de los ciudadanos. Al eliminar esta facultad de los notarios, se pretende garantizar que los procesos relacionados con la declaración de propiedad sean manejados con mayor rigor y transparencia, reduciendo así posibles abusos y errores que puedan comprometer la seguridad jurídica y los derechos de los propietarios. Esta ley es una respuesta a las preocupaciones sobre la integridad del proceso notarial en la declaración de propiedad y tiene como finalidad fortalecer la confianza en el sistema legal de propiedad.

### **EFFECTOS DE ESTA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente reforma dará lugar a que la Ley N° 27157 – Ley de Regulación de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, sea modificada derogando la facultad a los notarios para declarar la propiedad de un inmueble por la figura jurídica denominada “Prescripción Adquisitiva de Dominio”. Además, provocara una modificación en la Ley N° 27333 – Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, a través de la cual se establece el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio mediante la vía notarial. Se refiere a que la figura jurídica denominada prescripción adquisitiva de dominio será un procedimiento que debe ser llevado a cabo únicamente por la vía judicial.

La presente propuesta legislativa tendrá el efecto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 – Ley de Regulación de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; así el artículo 5 de la Ley N° 27333 – Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

### **Análisis Costo Beneficio.**

La presente iniciativa legislativa no tiene incidencia en el gasto público, por el contrario, el estado se reducirá el gasto público que representa el financiamiento del derecho a la asistencia legal de los servidores públicos.

### **Con la Agenda Legislativa**

La presente propuesta legislativa, guarda relación con el tema del derecho a la propiedad establecido en la Constitución Política del Perú, específicamente en el artículo 2, en el inciso 16 que estipula los derechos fundamentales de la persona, el cual, a su vez se encuentra vinculado con el Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación Nro. 2229-2008 – Lambayeque.

### **Conclusión:**

Restaurar la confianza de los ciudadanos, promoviendo una mayor transparencia, eficacia y respeto hacia los derechos de los propietarios registrados e interesados. Esto indica que la figura de prescripción adquisitiva de dominio, es decir la declaración de propiedad solo será posible a través de la vía judicial, garantizando un proceso transparente en el que se salvaguarden los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos, promoviendo la seguridad jurídica en el sistema.

## Anexo 2

### CUESTIONARIO

Investigación: “Disparidades en los Procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio a través de la Vía Notarial Evidenciadas en los Procesos Judiciales Materia de Nulidad en los Juzgados Especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, 2015-2023.”

La presente encuesta es absolutamente confidencial y anónima esperamos su respuesta con la mayor honestidad y sinceridad, lo que responda será de importancia para el estudio.

SEXO:	EDAD:					
AÑOS DE EXPERIENCIA EN LA LABOR LEGAL:						
NIVEL EDUCATIVO:						
Nº	ÍTEMS	VALORACIÓN				
		SI	NO			
1	¿Sabía usted que los jueces y los notarios cuentan con la facultad de declarar el derecho de propiedad sobre un bien inmueble mediante el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio?					
2	¿Sabía usted que 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 para la Regularización de Edificaciones, ¿brinda la facultad al Notario de declarar la Propiedad de un inmueble mediante el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio?					
3	¿Tiene conocimiento que la Ley N° 27333 - Ley Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, ¿establece los requisitos para el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial?					
4	¿Sabía usted que uno de los objetivos de la Ley N° 27157 y su complementaria la Ley N° 27333; fue el de liberar la carga procesal del órgano jurisdiccional?					
5	¿Considera usted que el trámite de Prescripción adquisitiva de Dominio en la vía notarial contribuye de manera positiva a la carga procesal en el órgano jurisdiccional?					
6	¿Considera usted, que es necesario efectuar modificaciones a la Ley N° 27333, para evitar que se produzca el ejercicio abusivo del derecho por parte del solicitante?					
7	¿Considera usted que la aplicación del principio de publicidad registral favorece la adecuada ejecución del proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio mediante el procedimiento notarial?					
8	¿Considera usted que la legislación peruana protege al propietario registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?					
9	¿Considera Usted que el Procedimiento de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos en Propiedad Privada, contraviene el derecho de defensa del propietario?					
10	De acuerdo con su experiencia ¿Considera usted que la notificación es realmente efectiva en los procesos notariales?					
11	¿Tenía conocimiento que, en el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Vía Notarial, se exige la presentación de la partida registral como requisito normativo, en caso de inscripción susceptible del predio?					
	VALORACIÓN	1	2	3	4	5
12	¿En la escala del 1 al 5 qué tan efectiva considera la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?					
13	¿En la escala del 1 al 5 qué tan efectiva considera la prescripción adquisitiva de dominio vía judicial?					
14	¿Del 1 al 5 que tan perjudicial considera para el propietario legítimo que no ejerce la posesión del inmueble, el proceso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?					

Anexo 3

ENTREVISTA

Apellidos y Nombres	DNI	Género	Nivel de estudios			
Cargo	Fecha	Edad				
Preguntas para la entrevista a Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil		Totalmente de acuerdo (5)	De acuerdo (4)	Indiferente (3)	En desacuerdo (2)	Totalmente en desacuerdo (1)
1	¿Cuáles son los principales criterios utilizados para determinar si una prescripción adquisitiva de dominio debe ser anulada o no en esta región?					
2	¿Cuáles son las inconsistencias más comunes que han observado en los procesos judiciales relacionados con estas solicitudes de nulidad en los Procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio?					
3	¿Se han observado abusos o irregularidades en el uso de esta vía notarial?					
4	¿Existen desafíos particulares en la interpretación o aplicación de las leyes y regulaciones en estos casos en Arequipa?					
5	¿Qué factores han permitido la dilatación en los procesos judiciales de materia de nulidad sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la vía notarial durante su cargo					
6	¿Considera favorable la facultad otorgada a los notarios para declarar la propiedad en los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio? ¿Por qué?					
7	¿Existe colaboración o coordinación entre los jueces y otros actores, como abogados, notarios o funcionarios gubernamentales, en el manejo de estos casos?					
8	¿Qué medidas considera implementar o se están considerando para abordar las inconsistencias y mejorar la eficiencia de estos procesos judiciales?					
9	¿Ha usted identificado tendencias o patrones específicos en las solicitudes de nulidad de prescripciones adquisitivas de dominio durante su labor de juez?					
10	¿Qué opinión tienen los jueces sobre la eficacia y la equidad del sistema legal en relación con los casos de nulidad de prescripciones adquisitivas de dominio en Arequipa?					

Anexo 4

Base de Datos de Evaluación de Casos

Casos	Nº de Expediente	Notificación al Propietario o colindantes	Revisión de entrega de partida	Acta de Constatación Notarial	Edictos	Sentencia	Cartel	Sentencia de 2ª Instancia	Confirma sentencia
1	2948-2017	No	Si	Si	sí, pero de manera incorrecta	Fundada	El juez no especifica	No	
2	335-2018	No	Si	Si	No especifica	Fundada	El juez no especifica	No	
3	2949-2010	No	Si	No	No especifica	Fundada	No	No	
4	4748-2015	No	Si	Si	Si	Fundada	El juez no especifica	No	
5	3150-2017	No	Si	Si	Si	Fundada	El juez no especifica	No	
6	3023-2018	No	Si	No especifica	No especifica	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
7	6342-2018	No	No especifica	No especifica	Si	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
8	3697-2016	No	No especifica	No especifica	Si	Infundada	Si	Si	Si
9	3941-2016	Si	Si	No especifica	Si	Fundada	Si	Si	Si
10	872-2015	Si	Si	No especifica	Si	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
11	3425-2019	No especifica	Si	No especifica	No especifica	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
12	4266-2015	No	Si	Si	Si	Fundada	El juez no especifica	No	
13	404-2017	No	Si	Si	No	Fundada	El juez no especifica	No	
14	1371-2018	No	Si	Si	No especifica	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
15	2706-2015	No	Si	Si	No especifica	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
16	5223-2016	No	Si	Si	No	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
17	6723-2013	No especifica	No especifica	No especifica	No especifica	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
18	1797-2013	No	No especifica	No	No	Fundada	No	Si	Si
19	6419-2013	No	No especifica	Si	Si	Fundada	El juez no especifica	No	
20	7672-2014	No	Si	No especifica	No especifica	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
21	4317-2010	No	Si	Si	No	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
22	3892-2014	No	Si	Si	Si	Fundada	Si	No	
23	1109-2011	No	Si	Si	Si	Infundada	El juez no especifica	Si	Si
24	3150-2012	No especifica	No especifica	Si	No especifica	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
25	1163-2017	No	Si	Si	No	Fundada	No	No	

26	2418-2017	No	Si	Si	No especifica	Fundada	El juez no especifica	No	
27	2964-2015	No	Si	Si	No	Fundada	El juez no especifica	No	
28	3697-2016	No	Si	Si	Si	Fundada	El juez no especifica	No	
29	3277-2016	No	No especifica	Si	No especifica	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
30	1371-2}018	No	No especifica	Si	No	Fundada	El juez no especifica	Si	Si
31	6174-2009	No	Si	Si	Si	Fundada	Si	Si	Si
32	8691-2014	No especifica	No especifica	No especifica	No especifica	Fundada	No especifica	No	
33	2897-2014	No.	Si	No especifica	No especifica	Fundada	El juez no especifica	No	
34	974-2018	No especifica	si	si	No especifica	Infundada	El juez no especifica	No	
35	3566-2012	no	No especifica	No especifica	si	Fundada	El juez no especifica	No	
36	3952-2017	no	No especifica	si	<u>si</u> , pero de manera incorrecta	Fundada	no se hizo	No	
37	5200-2019	no	si	No especifica	si	Fundada	No especifica	No	
38	3469-2018	No especifica	si	No especifica	No especifica	Fundada	No especifica	No	
39	5516-2013	No especifica	si	No especifica	No especifica	Fundada	No especifica	Si	Si
40	17-2016	No especifica	si	No especifica	No especifica	Fundada		Si	Si
41	2073-2017	si	si	No especifica	No especifica	Infundada	No especifica	No	
42	2106-2019	no	No especifica	no	No especifica	Infundada	no	No	
43	3381-2018	no	No especifica	No especifica	No especifica	Fundada	No especifica	Si	Si
44	1493-2018	no	No especifica	si	No especifica	Fundada	No especifica	No	
45	1748-2016	no	No especifica	No especifica	No especifica	Infundada	No especifica	No	
46	5600-2017					Improcedente		Si	Si
47	3357-2013	No especifica	No especifica	No especifica	No especifica	Infundada	No especifica	Si	Si
48	3879-2021	no	si	No especifica	No especifica	Fundada	No especifica		

Anexo 5:

Autorización del Poder Judicial



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Arequipa

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Arequipa, 31 de Mayo del 2024

PROVEIDO N° 000736-2024-P-CSJAR-PJ



Firma Digital

Firmado digitalmente por DE LA CUBA CHIRINOS Cesar Augusto FAU 20168310569 soft Cargo: Presidente De La Cj De Arequipa Motivo: Soy el autor del documento Fecha: 31.05.2024 18:02:56 -05:00

Asunto SE COMISIONA A LA ADMINISTRACION DEL MODULO CIVIL - CSJAR, A GESTIONAR EL ACCESO A COPIADORES Y/O ARCHIVO MODULAR CON FINES ACADEMICOS (Srta. Lindsay Brigitte Rodriguez Cornejo - UCSM)

Referencia : EXPEDIENTE 010373-2024-ATDA-G Cartas N° 012-FCJYP-2024

En atención a la carta emitida por el Dr. José Alfredo Lovón Sánchez, Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la UCSM, al amparo de la política institucional de impulsar la investigación jurídica; SE DISPONE COMISIONAR:

A la Administración del Módulo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, a fin de realizar las gestiones necesarias previa evaluación conforme a ley; en referencia al acceso a copiadores y/o archivo modular bajo supervisión, ello para optar grado académico, debiendo remitir a presidencia la respuesta brindada al solicitante para conocimiento (hoja de envío).

SR. DR. DE LA CUBA CHIRINOS PRESIDENTE

CDC/dee

