



UNIVERSIDAD
PRIVADA
DEL NORTE

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“LA OPOSICIÓN AL PROCESO DE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN SEDE
NOTARIAL”

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADO

Autor:

Jose Luis Pretel Oblitas

Asesor:

Mg. Carlos Reinerio Tamani Rafael

Lima - Perú

2021

DEDICATORIA

Al recuerdo eterno de mi Padre y su anhelo por verme realizado, a mi madre y a mi hermana Esther. Ellos me dieron la base para poder llegar a este momento. Sin su trabajo, sin su sacrificio, sin su confianza... Hoy no estaría escribiendo estas palabras.

A mis hijos “la luz de mis ojos”.

A Mussi, mi amada esposa, quien da vida a mi vida.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a DIOS, mi padre, esto es parte de su camino, en el tiempo perfecto para él.

A mi madre, por ese gran sacrificio que es propio del gran amor que nos tenemos.

De manera especial tengo que agradecer a mi esposa y a mi hermana Esther por su apoyo absoluto en el logro de cada uno de mis objetivos.

A mis docentes, por brindarme sus conocimientos y encaminarme hacia la insaciable búsqueda de la sabiduría.

Tabla de contenidos

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
RESUMEN	6
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	8
1.1. Realidad problemática	8
1.2. Formulación del problema	11
1.3.- Objetivos	11
1.3.1.- Objetivo general.....	11
1.3.2.- Objetivos específicos.....	11
1.4.- Hipótesis	12
1.4.1.- Hipótesis general.....	12
CAPÍTULO II. MÉTODO	13
2.1.- Tipo de investigación	13
2.2.- Materiales, instrumentos y métodos	13
2.2.1.- Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos.....	13
2.3.- Procedimiento	13
CAPÍTULO III. RESULTADOS	15
3.1. Antecedentes	15
3.2.- Principios Orientadores de la Usucapión	19
3.3.- Teorías sobre la Función de la Usucapión	20
3.3.1.- La Usucapión como modo de adquirir la Propiedad.....	20
3.3.2.- La usucapión como medio para sanear títulos.....	21
3.3.3.- La usucapión como supuesto de hecho preclusivo.....	23
3.3.4.- La usucapión como medio extintivo de derechos.....	23
3.4.- Funciones de la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio	24
3.4.1.- Solucionar conflictos.....	24
3.4.2.- Otorgar seguridad jurídica.....	25
3.4.3.- Función económica.....	26
3.5.- Elementos constitutivos de la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio	27
3.5.1.- Posesión Pública.....	27
3.5.2.- Posesión Pacífica.....	27
3.5.3.- Posesión Continua.....	28
3.6.- Presupuestos de la Usucapión	29
3.6.1.- Usucapión Ordinaria.....	29
3.6.1.1.- Bienes Inmuebles.....	29
3.6.1.2.- Bienes Muebles.....	30
3.6.2.- Usucapión Extraordinaria.....	30

3.6.2.1.- Bienes Inmuebles.....	31
3.6.2.2.- Bienes Muebles.....	31
3.7.- Efectos de la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	31
3.8.- Situación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Código Civil y Procesal Civil.....	32
3.9.- Proceso Judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	33
3.9.1.- Competencia.....	33
3.9.2.- Aspectos Generales.....	34
3.9.3.- Jurisprudencia casatoria realacionada con la posesión publica en los procesos de prescripcion adquisitiva de dominio.....	34
3.10.- Prueba de los elementos constitutivos.....	35
3.10.1.- Prueba de la Posesión Pública.....	35
3.10.1.1.-Jurisprudencia casatoria realacionada con la posesión publica en los procesos de prescripcion adquisitiva de dominio.....	36
3.10.2.- Prueba de la Posesión Pacífica.....	37
3.10.2.1-Jurisprudencia casatoria realacionada con la posesión pacífica en los procesos de prescripcion adquisitiva de dominio.....	38
3.10.3.- Prueba de la Posesión Continua.....	39
3.10.3.1.-Jurisprudencia casatoria realacionada con la posesión pacífica en los procesos de prescripcion adquisitiva de dominio.....	40
3.11.- La Sentencia en el Proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	41
3.11.1.- Naturaleza.....	41
3.11.2.- Jurisprudencia Casatoria relacionada con la sentencia en el proceso de Prescripción Adquisitiva.....	42
3.12.- Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Notarial.....	43
3.12.1.- Derecho Notarial.....	45
3.12.2.- Función Notarial.....	46
3.12.3.- Instrumento Público Notarial.....	49
3.12.4.- Escritura Pública.....	50
3.12.4.1.- Características.....	50
3.13.- Asuntos no contenciosos de competencial notarial.....	51
3.14.- Procedimiento Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial.....	52
3.14.1.- Procedimiento.....	52
3.14.2.- Oposición.....	57
3.14.3.- Problemática sobre la Oposición.....	58
3.14.4.- Propuesta Legislativa.....	62
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....	64
4.1.- Discusiones.....	64
4.2.- Conclusiones.....	65
REFERENCIAS.....	66

RESUMEN

El presente estudio, tiene por finalidad demostrar los inconvenientes que se presentan en el proceso de prescripción adquisitiva realizado en sede notarial, encontrando en la normativa actual vigente; vacíos que conllevan a la culminación del referido proceso en la mencionada sede; analizaremos los puntos clave de cómo se dinamizó el procedimiento, siendo el eje principal la creación de Organismos de titulación entre ellos COFOPRI y la dación de la Ley N° 27157, publicada el (17 de febrero de 2000) mediante la cual se estableció que la prescripción adquisitiva podía ser declarada notarialmente, siguiendo el proceso a que se refiere al artículo 504 y siguientes del C.P.C. en lo que sea aplicable, siendo ello así y detallando las líneas precedentes se establece que la dación de la normativa actual que trata la Prescripción Notarial se produce teniendo en cuenta la excesiva carga procesal, lo que genera demora y el no cumplimiento de los plazos establecidos, no respetando el principio de celeridad procesal.

Ante esta situación surge la necesidad de acceder al proceso no contencioso en la vía notarial en cuanto se cumplan los requisitos y formalidades establecidas, queda claro entonces que en sede notarial se reducen costos y tiempo.

En atención a lo mencionado líneas arriba, vemos que al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley N° 27157 - “*Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común*”, se tiene por iniciado el proceso; ahora bien, dentro de este orden de ideas, la oposición a la solicitud de prescripción es un derecho de cualquier ciudadano para intentar paralizar el

procedimiento en un determinada etapa del mismo, todo ello en atención a cualquiera sea su intención; con o sin interés o legitimidad para obrar.

Este interés del opositor puede reflejar oposiciones de mala fe, que de por sí solo se quiera paralizar todo a cambio de algo o actuando de manera diligente podría desglosar una verdad material reflejada en documentos “como un mejor derecho de propiedad, problemas de colindancia, entre otros”; puntos que son de estudio en este trabajo de investigación.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva de dominio, Usucapión notarial, oposición.

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1.- Realidad problemática

El devenir histórico peruano nos ha mostrado que a lo largo de los años se ha venido estudiando y aplicando un marco jurídico normativo encargado de la regulación de la Usucapión o Prescripción adquisitiva de dominio, regulado por el Código Civil y amparado bajo los alcances de la función jurisdiccional. Este modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley resultaba ser un mecanismo muy eficiente para regularizar la propiedad informal; sin embargo, los altos costos y la lentitud del órgano jurisdiccional llevaron a perder interés por este modo originario de adquisición de la propiedad.

Todo ello sumado a la crisis económica, la hiperinflación y a la generalizada informalidad de predios que afrontaba el Perú en los años 80 y 90, conllevó a que se tomen medidas urgentes con la finalidad de mejorar el entorno social-económico que vivía el país. De esta manera con el apoyo de organismos internacionales como el Fondo Monetario Internacional, el Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial, se aplicó en el Perú un drástico programa de estabilización económica y un conjunto de reformas estructurales tanto legales como sociales, para combatir la informalidad predial. Uno de los principales fue la creación de Organismos de titulación, entre ellos COFOPRI y la dación de la Ley N° 27157, mediante la cual se estableció que la prescripción adquisitiva podía ser declarada notarialmente a solicitud del interesado, siguiendo el proceso a que se refiere al artículo 504 y siguientes del C.P.C. en lo que sea aplicable.

Esta ley fue una norma sin precedentes a nivel nacional e internacional pues se confiaba a los notarios la competencia para tramitar procedimientos de prescripción adquisitiva. Si bien fue una ley muy polémica y para muchos inconstitucional, contribuye para seguir combatiendo la generalizada informalidad de los predios en el territorio peruano, ha contribuido a descongestionar las labores del Poder Judicial y a obtener una justicia rápida y oportuna que aún beneficia a gran parte de la población.

Si bien esta Ley resultó ser efectiva y contribuyo a descongestionar el aparato judicial y principalmente reducir en gran medida la informalidad de los predios, la misma no estuvo bien detallada respecto a la realidad social, su redacción resulta imprecisa y su ubicación en la norma que lo creó no fue la ideal.

Lo señalado precedentemente se puede apreciar por el escueto contenido del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial en la Ley N° 27157, así como por los vacíos que esta contiene; siendo necesaria la promulgación de su Reglamento mediante D.S. N° 008-2000-MTC, para obtener una mayor regulación sobre este procedimiento. Con la promulgación de la Ley N° 27333, publicada el 30 de julio del 2000 y con la posterior emisión del Décimo precedente de observancia obligatoria emitido por el Duodécimo pleno del tribunal registral en el año 2005; se termina de delinear mejor la figura de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, otorgándole puerta abierta a estos trámites y desligándolo de los trámites de regularización de edificaciones que motivaron la dación de la ley 27157.

En vista de lo hasta hoy analizado, podemos afirmar que actualmente el procedimiento de prescripción notarial es un medio idóneo y efectivo para regularizar la propiedad informal e inscribirla en Registros Públicos; no obstante, siguen existiendo vacíos que

deberán ser analizados y atendidos por el legislador, principalmente en lo concerniente a lo regulado por el Artículo 43° del Reglamento de la Ley N° 27157 y el Artículo 5° inc. g). de la Ley 27333; lo cuales hacen referencia a las oposiciones presentadas al procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, en gran mayoría sin fundamentos e inmotivadas, que buscan suspender el procedimiento y dar por finalizado el trámite notarial de prescripción, comunicando ello a las autoridades pertinentes y quedando expedito el derecho del solicitante para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio vía judicial, regresando nuevamente a lo mismo, una vía sumamente larga con mayores costos y que desalientan a los solicitantes a continuar con el proceso, otro vez acordándonos a la informalidad de la cual habíamos partido.

Ante lo expuesto se cita a una revista jurídica en la que se tiene afirmación por parte de un operador directo en estos procesos: El Notario, “a regulación actual no faculta al Notario calificar la oposición ni permite su derivación al Juez; por el contrario, **tiene como consecuencia la finalización del trámite de prescripción adquisitiva.**

De esta disposición normativa se ha generado una problemática que obstruye la continuidad del trámite en los despachos notariales. Como expresa el catedrático y Notario de Lima Zárate Del Pino, “de esa oposición a la que no se exige expresión de causa se han aprovechado personas inescrupulosas (...), condicionando a los solicitantes el retiro o

desistimiento de esa oposición contra el pago de una contribución indebida”¹.

Finalmente queda expuesta la figura de la oposición, en cuanto no genera certeza de su viabilidad y utilización de buena o mala fe, para efectos de este trabajo, se buscará darle estabilidad al proceso de prescripción, estableciendo formalidades para las solicitudes que tienen por finalidad la culminación del proceso con o sin fundamento lógico jurídico.

1.2.- Formulación del problema

¿Cuáles deben ser las formalidades de la oposición frente al proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede notarial?

1.3.- Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Determinar en qué aspectos podemos modificar la normativa legal, referente al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, con la finalidad de establecer formalidades para la oposición y así combatir las oposiciones inmotivadas y sin fundamento presentadas en sede notarial.

1.2.2. Objetivos específicos

- Demostrar la problemática con la Ley N° 27157, respecto al planteamiento de una Oposición al Proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Notarial.

¹<https://www.enfoquederecho.com/2021/01/20/prescripcion-adquisitiva-de-dominio-en-sede-notarial-y-las-oposiciones-de-mala-fe/>

- Establecer si los Notarios Públicos deben determinar la existencia de formalidades en las oposiciones formuladas en los casos de Prescripción Adquisitiva Notarial.
- Determinar si se debe modificar 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, respecto a la oposición en el proceso de Prescripción Adquisitiva Notarial.

1.4.- Hipótesis

1.4.1.- Hipótesis general

La oposición presentada al proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, para su admisión tendrá que contener una o más, de las siguientes formalidades:

- El opositor debe ser colindante frente a la propiedad a prescribir.
- El opositor observe que su propiedad se verá afectada con la prescripción, respecto a las áreas y linderos.
- El opositor sea un anterior propietario o con un mejor derecho de propiedad sobre el bien a prescribir.

CAPÍTULO II. MÉTODO

2.1.- Tipo de investigación

Básica – Dogmática

2.2.- Materiales, instrumentos y métodos

2.2.1.- Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Análisis Documental:

- Libros, revistas y artículos electrónicos, con la finalidad de obtener la información adecuada y referida al tema de la presente investigación.

2.4.- Procedimiento

Para iniciar con la recolección de datos, se procedió a escoger los libros que servirán de apoyo para la presente investigación.

La presente investigación se realiza teniendo como base las oposiciones a los procesos de Usucapión Notarial, iniciando con la recolección de información y/o doctrina referida al tema de la prescripción adquisitiva de dominio en el Código Civil y en la “Ley 27157”, que establece la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial;

Se hizo la búsqueda de información en diferentes bitácoras académicas para recolectar antecedentes sobre la presente investigación, teniendo un resultado el siguiente:

- Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial – Tesis para optar el título de abogado (<http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/749>)

- La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018 – Tesis para optar el título de abogado ([file:///C:/Users/tdp60/Downloads/IV FDE 312 TE Velasquez Malcal aya 2019.pdf](file:///C:/Users/tdp60/Downloads/IV_FDE_312_TE_Velasquez_Malcal_aya_2019.pdf))
- “Influencia de la Oposición Notarial respecto al deceso de Prescripciones Adquisitivas de Dominio tramitadas en Notarias de la Provincia de San Martín, año 2017” - Tesis para optar el título de abogado (https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/41531/Garc%C3%ADa_RCF.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

CAPÍTULO III. RESULTADOS

3.1.- Antecedentes

La presente investigación desde su inicio tiene como fundamento central detallar la problemática que presenta el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede Notarial, específicamente en la presentación de la Oposición al mencionado procedimiento. A continuación, se presentan tres trabajos de investigación con similitud en el problema central.

Trabajos encontrados:

- (ASENCIO, 2018) “Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial – Tesis para optar el título de abogado”
(<http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/749>)

Conclusión del trabajo:

Concluye (ASENCIO, 2018, pág. 102), “La presente tesis en materia civil, tiene como objetivo principal implementar requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial; ello a razón del siguiente planteamiento del problema ¿Cuáles son los requisitos que se deben implementar para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial? Para dar solución a dicho problema se ha formulado la siguiente hipótesis “Los requisitos que se deben implementar para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son: documento público o privado de fecha cierta que acredite la

propiedad, declaración Jurada legalizada notarialmente de verdad, declaración Jurada de tres testigos mayores de 25 años”. El tema elegido es importante, pues permitirá conocer los requisitos que se deben tener en cuenta al momento de formular una oposición de este tipo de procesos en sede notarial, contribuyendo a una correcta aplicación de la norma. Finalmente, para el desarrollo de la presente investigación se utilizará el método hermenéutico – jurídica y dogmática jurídica, sobre la base de un diseño de investigación no experimental; con un tipo de investigación básica y por un enfoque cualitativo; aplicando entre otros instrumentos la observación documental y entrevistas para lograr un correcto trabajo de investigación.”

- (VELASQUEZ MALCALAYA, 2018) “La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018 – Tesis para optar el título de abogado”

(file:///C:/Users/tdp60/Downloads/IV FDE 312 TE Velasquez Malcalaya 2019.pdf)

Conclusión del trabajo:

Concluye (VELASQUEZ MALCALAYA, 2018, pág. 60) “Las causas que originan una indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018, son la falta de regulación de requisitos para su incoación y la mala fe de personas que tiene un interés lucrativo, ya que la ley que lo regula es permisiva. Ello se puede advertir de los casos revisados en la ficha de observación, en los cuales, el notario no solicita una

acreditación o documentación adicional alguna a los opositores, que pese a no tener vínculo ni con el predio, ni con el prescribiente hacen prosperar su oposición, y ello porque, no existe una exigencia normativa obligatoria para presentar requisitos previos a la formulación de oposiciones para el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio. 3. El establecimiento de mecanismos que faculten al notario controlar la admisión de una oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios ciudad de Huancayo, 2018, reducirá los efectos negativos en la seguridad jurídica, porque existirá un mayor control de seguridad, y sobre todo una búsqueda de legitimidad en el opositor, de acuerdo a la mayoría de opiniones de los entrevistados entre los cuales se encuentran, registradores, notarios y abogados; así como de la doctrina citada y de otros investigadores que la han planteado.”

- (GARCÍA ROJAS, 2018) “Influencia de la Oposición Notarial respecto al deceso de Prescripciones Adquisitivas de Dominio tramitadas en Notarías de la Provincia de San Martín, año 2017” - Tesis para optar el título de abogado (https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/41531/Garc%C3%ADa_RCF.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Conclusión del trabajo:

Concluye (GARCÍA ROJAS, 2018, pág. 41) “El nivel de influencia de la Oposición Notarial respecto al deceso de Prescripciones Adquisitivas de Dominio tramitadas en Notarías de la PSM, año 2017, es alto, toda vez que de acuerdo con el experimento de esquema Rho de Spearman existe un factor de analogía positiva de 0.992. Es decir, del total Expedientes No Contenciosos de Prescripción Adquisitiva Notarial tramitados en el año 2017 que obran en los archivos de las Notarías Rodríguez Ríos, Guzmán y

Muñoz, de la Provincia de San Martín, en su mayoría han concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, al haberse presentado oposición por parte de tercero diferente al solicitante.

El factor de mayor prevalencia por el cual las personas presentan oposiciones en los procedimientos No Contenciosos de Prescripción Adquisitiva Notarial es por la existencia de conflicto de intereses sobre la propiedad, afirmación efectuada por el 40% de los encuestados, es decir, no existe consentimiento unánime entre solicitante, titular registral y/o tercero respecto al reconocimiento del derecho de propiedad en el solicitante. En dicho proceso judicial, el Juez efectuará la valoración de las pruebas que cada parte procesal presente y resolverá conforme a sus consideraciones.

El gasto dinerario de mayor prevalencia que realiza el solicitante ante el deceso de un procedimiento de PA de dominio en Sede Notarial es de 3000 a 3500 soles. A dicho monto se le adiciona los gastos que efectuará para tramitar su demanda ante el Poder Judicial, esto es, honorarios del abogado, pago de tasas judiciales, entre otros. Asimismo, siendo un proceso de conocimiento, pasarán muchos años sin que se emita una sentencia que pueda satisfacer y/o reconocer su derecho.

La Notaría en la que se han presentado el mayor número de oposiciones es la Notaria Rodríguez Ríos, representado por el 42% de los casos estudiados. La oposición puede ser presentada en cualquier etapa del procedimiento notarial, antes de la emisión del escrito certificado del dogma de propiedad por PA de dominio.”

3.2.- Principios Orientadores de la Usucapión

a) **Universalidad de la prescripción:** Este principio está referido a que toda persona natural con capacidad de ejercicio pueda adquirir una propiedad (mueble o inmueble), a través de la figura jurídica de prescripción adquisitiva de dominio, en cuanto cumpla con los requisitos establecidos por la Ley (Art. 950 del Código Civil). (González Linares, 2012, pág. 465)

Con respecto a los casos especiales en los que se requiere de representación procesal, Gonzales Linares (2012, pág. 465), indica lo siguiente “Los incapaces mayores de edad o menores de edad podrán adquirir a través de sus representantes.”

b) **Legalidad del plazo prescriptorio:** Los plazos prescriptorios establecidos por norma, son estrictamente de orden público, debido a que se refieren a plazos en los cuales, mediante proceso, se otorga y quita un derecho sobre determinado bien (mueble o inmueble). Para garantizar la fijación de un plazo, éste mismo tiene que estar positivizado de acuerdo a Ley. (González Linares, 2012, pág. 465)

c) **Seguridad Jurídica:** A través de este principio, lo que se busca es garantizar la legalidad de un procedimiento para obtener el derecho de propiedad sobre una determinada bien (mueble o inmueble), es decir la obtención de título a quien acredita tener la calidad de Usucapiante. Dicho procedimiento alcanza su nivel máximo de solidez jurídica con la inscripción del título en la Oficina Registral Correspondiente. (González Linares, 2012, pág. 465)

- d) La irrenunciabilidad:** Al respecto de este principio Gonzales Linares (2012, pág. 465) refiere lo siguiente: “Hemos establecido que la normatividad sobre la prescripción es preponderantemente de orden público, de ahí la irrenunciabilidad del derecho a prescribir. A pesar que la usucapión se encuentra legislada en un Cuerpo Legal de derecho privado, está sometida a normas imperativas, por ser de orden público, como las que establecen los plazos para usucapir. Es un principio de carácter general que sustenta la institución de la prescripción, y se encuentra positivado en el numeral 1990 de nuestro Código Civil, cuyo contenido literal es como sigue: “El derecho de prescribir es irrenunciable”. Es nulo todo pacto destinado a impedir los efectos de la prescripción.”
- e) La prescripción solo es a petición de parte:** Por este principio entendemos que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, opera desde su admisión hasta la emisión del fallo, en cuanto esta figura jurídica haya sido invocada por quien se considere propietario, según los supuestos establecidos por Ley, es decir, opera a petición de la parte demandante. Para el tema de estudio en el presente trabajo, podemos afirmar que el Notario actuando de oficio no podrá iniciar trámite alguno de prescripción adquisitiva, sino a solicitud de un interesado con derecho. (González Linares, 2012, pág. 466)

3.3.- Teorías sobre la función de la Usucapión

3.3.1.- La Usucapión como modo de adquirir la Propiedad

Ejercer la figura de la Usucapión tiene como objetivo fundamental adquirir la propiedad a través del tiempo, se otorga el derecho de propiedad a quien se comporta

como si fuese el propietario, estableciendo que se han cumplido no solo el requisito de posesión sino los demás requisitos para determinar el animus domini. (MUÑOZ SANCHEZ, 2014, pág. 167).

Como lo describe (MUÑOZ SANCHEZ, 2014, pág. 167) en su obra, “la teoría que ve en la Usucapión un modo de adquirir la propiedad, fundada en la necesidad de velar por la explotación económica de los bienes, tiene su base dogmática y legal en la exigencia y siempre presencia de la posesión para usucapir. La posesión materializa el motivo de la propiedad, que es la explotación económica de las cosas; son posesión o sin explotación, no tiene sentido hablar de propiedad”.

Siguiente esta línea, el maestro (González Barrón, 2013, pág. 1091) afirma que, “si la propiedad se basa en la usucapión, entonces esta debe tener como contenido esencial a la posesión. Por tanto, para que haya usucapión debe haber posesión, esto es, control sobre el bien. Sin embargo, la sola posesión no es suficiente, pues se requieren algunas condiciones adicionales (Art. 950 CC)”:

- Requisitos de la Posesión: La posesión debe ser en concepto de propietario, pública, pacífica y continua.
- Requisitos Temporales: La posesión debe extenderse por el periodo temporal que establece el Código Civil, de acuerdo con las distintas circunstancias.
- Requisitos de Inacción: El dominio anterior no ha interrumpido la posesión *ad usucapionem* hasta que esta llega a consumarse.

3.3.2.- La usucapión como medio para sanear títulos

Como indica (MUÑOZ SANCHEZ, 2014, pág. 171) la función de la usucapión en el Derecho Romano consistió en garantizar el efecto traslativo de la propiedad, es decir,

su función fue sanear o eliminar cualquier imperfección que se haya originado en el *iter* formativo del vínculo contractual o de otra índole apta para transferir este derecho. Por ello, a criterio nuestro, la usucapión es el medio idóneo para obtener la propiedad, en cuanto, no se tenga un título que acredite tal derecho, por el contrario solo basta con el documento de fecha cierta (y el cumplimiento de algunos otros requisitos que veremos a continuación), para así poder llevar cabo la intención de usucapir a través de los mecanismos legales correspondientes. Por este efecto **Muñoz Sánchez (2014, pág. 171)** considera que, “Problemas como la falta de titularidad del enajenante o la ausencia de alguna formalidad, quedarían saneados por efecto de la usucapión. Así, por la usucapión, “a contar el día en que se realizó, se borró el vicio de la enajenación, y el poseedor llega a ser propietario *ex jure quiritium*, estando desde entonces provisto de la *reinvicatio*”. *La usucapión consolida el justo título, que sirve de base a la posesión, de suerte que el adquirente es considerado como trayendo causa de aquel que le ha entregado la cosa.*”

Bajo el criterio de **Gonzales Barron (2013, pág. 1179)**, “la usucapión en concordancia con el Código Civil en los artículos referentes al tema, es la forma o modo de transformar el supuesto de posesión en el derecho de propiedad, teniendo o no un justo título que respalde tal derecho, sumando además la buena fe; perfeccionando los efectos que los negocios jurídicos celebrados por las partes debieron producir pero que por alguna omisión no se pudieron concretar”.

3.3.3.- La usucapión como supuesto de hecho preclusivo

Esta teoría, alcanza su fundamento central en una doble funcionalidad de la Usucapión, por una lado, **CONSERVAR** la propiedad sobre un derecho ya reconocido en documento (contrato privado), por otro lado, **ADQUIRIR** la propiedad sobre la base de un hecho sin probanza a través de documento alguno, es decir solo el hecho de poseer y tener actitud de propietario (*animus domini*). (MUÑOZ SANCHEZ, 2014, pág. 175)

Frente a ello, consideramos que la figura jurídica de la usucapión o prescripción adquisitiva está diseñada para acabar con problemas u omisiones de inicio, que con el paso del tiempo se convierten en el fondo para que prevalesca esta figura.

Esta teoría es la que más éxitos tiene para explicar la duplicidad de efectos que puede generar la usucapión en sus dos modalidades: Usucapión ordinaria y extraordinaria. Para la primera, su función sería la de atribuir la propiedad, y para la segunda, tanto la de conservarla, como la de atribuirle. (MUÑOZ SANCHEZ, 2014, pág. 176)

3.3.4.- La usucapión como medio extintivo de derechos

Para referirnos a la usucapión como medio de extinción de derechos tenemos que tener en cuenta una reflexión de Muñoz Sánchez (2014, pág. 177), “*Un titular que ni siquiera habita su casa, ni siembre sus tierras, ni arrea sus ganados, no puede exigir tutela del sistema*”. Todo ello en atención a que según el mismo autor la justificación de la usucapión radica en el silencio que viene mostrando el propietario al permanecer inmóvil mientras lentamente le arrebatan su derecho.

Esta reflexión no debería llevarnos a afirmar que la falta de intención por hacer uso y disfrute de mi propio bien, me llevará a perder el derecho sobre el mismo; ello en atención a que el mismo reconocimiento que se tenga sobre la propiedad, ya genera un conflicto frente

a un tercero que busca aprovecharse de la inutilidad del bien; sin embargo, lo mencionado líneas anteriores, también sirve como base para los poseedores precarios (poseedor sin título) y el inicio del uso y disfrute del bien como si fuesen propietarios con la finalidad de obtener el derecho de propiedad.

Muñoz Sánchez (2014, pág. 178), afirma que, “con el paso del tiempo las situaciones se consolidan, ya sea en un sentido positivo, en cuanto el ejercicio de hecho origina el derecho (usucapión), ya sea en sentido negativo, en cuanto la falta de ejercicio de un derecho origina su pérdida (prescripción), así concluye “que el poseedor no podrá adquirir dominio si el *dominus* no hubiera antes perdido su derecho”.

3.4.- Funciones de la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio

3.4.1.- Solucionar conflictos

La pugna que fundamenta la usucapión, está referida a la doble funcionalidad de la misma; así tenemos que el propietario haciendo uso de sus facultades como tal, reconocidas mediante documento (título formal) simplemente desea conservar su propio derecho, es decir solo darle forma y seguridad jurídica a su derecho ya obtenido; mientras que por otro lado, un poseedor busca transformar el hecho en un derecho, amparando su intención en el aprovechamiento de un bien (mueble o inmueble) por un tiempo determinado. (González Barrón, 2013, pág. 1065)

En el primer supuesto estamos frente al camino para obtener un justo título, teniendo como punto de partida un documento de fecha cierta que acredita la condición de propietario y el que servirá para iniciar el procedimiento correspondiente para que obtenga ese derecho, por otra parte, en el segundo supuesto nos encontramos ante una persona que debido a su condición, *animus domini* y sin mediar justo título (documento de fecha cierta) desea

adquirir la propiedad de lo que posee, es decir, convertirse en el titular del derecho sobre ese bien.

Siguiendo esa línea, **Gonzales Barrón** (2013, pág. 1066), afirma que, “para hallar una solución armoniosa es necesario pensar en las razones de ambos contradictores y no dejarse seducir por una solución facilista. Si bien existe un “interés del propietario” por mantener el derecho, también existe un legítimo “interés del poseedor” por extinguir las situaciones del pasado, conflictivas, inciertas y abstencionistas. Nuevamente el Derecho se muestra como técnica de ajuste entre dos posiciones extremas; como difícil equilibrio en una balanza que pondera el drama de dos seres humanos.”

Consideramos que, **González Linares** (2012, pág. 464) reafirma lo descrito anteriormente al hacer referencia a los efectos de la Usucapión principalmente en dos puntos; “Los fundamentos de la prescripción adquisitiva adquieren suma importancia a través de los efectos que producen entre los cuales tenemos”:

- Otorga seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, y en especial a la propiedad, ésta no es sino, la columna vertebral del derecho privado patrimonial.
- Consolida la posesión (hecho) transformándola en propiedad (derecho).

3.4.2.- Otorgar seguridad jurídica

El fin de la usucapión es terminar con situaciones complejas en el tiempo entre la acción posesoria y la propiedad en sí, para estabilizar una situación jurídica y pacificarla, otorgando el derecho a quien acredite cumplir los presupuestos señalados en la Legislación Nacional.

Bajo el criterio mencionado líneas arriba, **Gonzales Barrón** (2013, pág. 1066), afirma 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). En buena cuenta, lo que se busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con facilidad a las siguientes preguntas: a) ¿Quién es el propietario de un bien?, b) ¿Qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz?, c) ¿Qué otros derechos concurren con el propietario respecto al mismo bien?”

Para **Ladejo García (2004)**, “el fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, ostenta como suyos, sin contradicción del interesado.”

3.4.3.- Función económica

La prescripción adquisitiva no solo cumple con la función de asegurar el derecho de propiedad sobre un bien, sino, cumple un rol fundamental para la economía de un País, siendo que al cumplir los dos primeros objetivos podemos afirmar que una bien mueble o inmueble cuenta con titularidad respecto a una persona, entonces a partir de ese momento el propietario podrá realizar cualquier tipo acción contractual sobre el bien, ya sea; vender, donar o ceder el derecho o el dominio que se tiene sobre el bien o propiedad. (González Barrón, 2013, pág. 1072)

Siguiendo esa línea, **Gonzales Barrón (2013, pág. 1071)**, afirma que, “con esta figura se privilegia la actividad económica, la gestión productiva, frente a la inacción dañina. La prescripción adquisitiva incentiva los actos de inversión y de explotación económica del bien, pues la producción y el trabajo finalmente son objeto de reconocimiento legal.”

3.5.- Elementos constitutivos de la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio

3.5.1.- Posesión Pública

La posesión pública como elemento de la Usucapión, se debe entender como la notoriedad que se pone de manifiesto ante el ejercicio de la misma, es decir la posesión debe ser exteriorizada y conocida. Por tanto, debe ser ejercida a través de distintos actos posesorios lícitos, visibles, que a criterio de terceros sea una actitud posesoria del mismo propietario. En atención a esto último, creemos conveniente afirmar que este elemento, principalmente debe ser conocido o visible para las personas que forman parte del entorno del bien (mueble o inmueble), para citar un ejemplo: los conlindantes. (González Linares, 2012, pág. 488)

Para **Gonzales Barrón** (2013, págs. 1125, 1126), la posesión como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, solamente existe si el hecho se manifiesta socialmente. En tal sentido, una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar. Por tanto, la posesión pública implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales. Una posesión forzada, y no natural, sería aquella que solo se manifiesta en horas en las que normalmente no hay testigos, por ejemplo la noche, o que no pueden advertirse en situaciones ordinarias, como los trabajos subterráneos, siempre que ambas se realicen exclusivamente en esos momentos o lugares.

3.5.2.- Posesión Pacífica

Este elemento está referido a que, la posesión desde su inicio debe estar revestida de buena fe, es decir no tener indicios de haber ejercido la misma mediante el uso de la violencia, puesto este tipo de interacción impetuoso afecta la buena convicción de la

sociedad. Entonces podemos afirmar que la usucapión se verá materializada en cuanto se cumpla este elemento, a través del buen comportamiento del poseedor respecto de la propiedad frente a terceros. (González Linares, 2012, pág. 487)

Para efectos de acreditar este elemento frente al mecanismo legal que lo conduce, **Gonzales Linares** (2012, pág. 487), refiere que, “la usucapión con justo título y buena fe, se presume haber sido iniciada de manera pacífica; de probarse lo contrario, es decir, que tuvo origen violento en perjuicio del propietario o anterior poseedor, la pretensión adquisitiva de propiedad corta u ordinaria no estaría cumpliendo con el presupuesto del ejercicio pacífico de la posesión”.

En palabras de **Geldres Campos** (2017), “la posesión pacífica hace referencia a que la adquisición de la posesión no se haya realizado de forma violenta (ya sea física o moral). Por tanto, el momento para analizar la verificación de dicho requisito es durante la adquisición de la posesión, mas no durante su permanencia”.²

3.5.3.- Posesión Continua

En opinión de **Gonzales Barrón** (2013, pág. 1133), “la posesión continua no significa una injerencia asidua o permanente sobre el bien, ya que ello es imposible en la práctica. De seguirse un criterio estricto, el solo hecho de que el poseedor se aleje temporalmente del bien, o que este se duerma, al excluirse aquí la voluntariedad, daría lugar

²<https://laley.pe/art/3793/-que-significa-que-la-posesion-sea-pacifica-a-fin-de-adquirir-la-propiedad-por-usucapion>. ¿Qué significa que la posesión sea pacífica a fin de adquirir la propiedad por usucapión?

“El autor explica las razones por las cuales considera correcta una reciente decisión de la Corte Suprema, en la cual se ha precisado que la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales no afecta la pacificidad de la posesión, pero sí interrumpe el plazo de prescripción.”

a la pérdida de la posesión. Por ello, el art. 904 del CC señala con toda claridad que la posesión se conserva aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros”.

Siendo así, la posesión continua refiere la intención constante de tener la calidad de poseedor sobre un determinado bien, sin que medie conflicto alguno para concluir en la aplicación de esta figura jurídica en la obtención de la propiedad a través del tiempo. **(Gonzáles Barrón, 2013, págs. 1133, 1134)**

3.6.- Presupuestos de la Usucapión

Para configurar la prescripción adquisitiva o usucapión, se tiene que observar si estamos frente a Bienes Muebles o Inmuebles; tenemos los siguientes:

3.6.1.- Usucapión Ordinaria

Según lo establecido en el art. 950, 2 CC, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere se adquiere por usucapión ordinaria cuando concurren los tres elementos como: la posesión continua, pacífica y pública, y en concepto del propietario por el plazo de cinco años, se le suma el justo título y la buena fe; y en los muebles se requiere la posesión de buena fe, pero el plazo de posesión es de dos años. **(Gonzáles Linares, 2012, pág. 473)**

3.6.1.1.- Bienes Inmuebles

- Ejercicio efectivo de la posesión (actos posesorios).
- Ejercicio de la posesión como propietario (*ad usucapionem*).
- Plazo continuado o ininterrumpido de cinco años.
- Justo título y buena fe.³

³<https://lpderecho.pe/prescripcion-adquisitiva-ordinaria-justo-titulo-casacion-61-2018-lima-este/>, *Prescripción adquisitiva ordinaria: ¿qué es un justo título? (Casación 61-2018, Lima Este, “(...) el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, (...) que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como*

- Posesión pública, pacífica y continua.

3.6.1.2.- Bienes Muebles

- Posesión efectiva de dos años continuados.
- Ejercicio de la posesión como propietario.
- La buena fe.
- Posesión pacífica y pública.

3.6.2.- Usucapión Extraordinaria

Gonzales Barrón (2013, pág. 1168), sostiene que, “la usucapión extraordinaria (o larga) tiene como antecedente la llamada “prescripción por largo tiempo” (longi temporis praescriptio), cuyo fundamento no solo se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transferente, pues con esta figura se logra subsanar cualquier defecto del título, o incluso se consuman adquisiciones sin título”.

Siguiendo ésta línea, entonces decimos que por medio de esta figura vamos a configurar la propiedad a través de un extenso tiempo de posesión, además del comportamiento posesorio de quien da uso a un bien mueble o inmueble. En esta figura, juega un papel fundamental la apariencia fáctica como propietario, ello debido a que no se cuenta con documento alguno que acredite acto jurídico gravando la propiedad, siendo así, pues, no se exige apariencia legal a través de sus documentos, por lo que basta con la posesión larga. (**González Barrón, 2013, pág. 1170**)

enajenante, carece de facultad para hacerlo”. Por lo que, se concluye que el justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión.

3.6.2.1.- Bienes inmuebles

- Ejercicio efectivo de la posesión (actos posesorios).
- Ejercicio de la posesión como propietario (*ad usucapionem*).
- Plazo continuado o ininterrumpido de diez años.
- Posesión pública, pacífica y continua.

3.6.2.2.- Bienes Muebles⁴

- Posesión efectiva de cuatro años continuados.
- Ejercicio de la posesión como propietario.
- Posesión pacífica y pública.

3.7.- Efectos de la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio

En opinión nuestra, el efecto principal de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, es otorgar u acreditar un derecho real a una persona natural que actúa como poseedor de un determinado bien (mueble o inmueble), ejerciendo como tal y cumpliendo los presupuestos y formalidades exigidas por Ley.

En opinión de **Santos Briz (1973)**, “el efecto fundamental de la prescripción adquisitiva es la adquisición del dominio y demás derechos reales”.

Puig Brutau (1978) “ el principal efecto de la usucapión es el de la adquisición del dominio o del derecho real de que se trate. No hace falta declaración judicial para que tal efecto se produzca; es decir, cuando una sentencia reconoce que determinado sujeto de derecho ha adquirido el dominio de una cosa por usucapión, tiene valor puramente declarativa y no constitutiva del derecho mismo”.

⁴ Gonzales Linares, Nerio. “La Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión”, (Lima 2012), pág. 474. “(...) el plazo para la prescripción adquisitiva larga de bienes muebles es de cuatro años; en ésta no se requiere la buena fe”.

3.8.- Situación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Procesal Civil Peruano

En la praxis y según el actual Código Procesal Civil, se admite a trámite el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en la vía abreviada. La norma procesal dispone, como no podía ser de otra forma, que la pretensión de prescripción se reputa contenciosa (art. 504 de CPC)⁵. (González Barrón, Gunther, 2014, pág. 17)

Veamos ahora, en lo que prescribe el Código Procesal Civil algunos de los presupuesto y formalidades que se requieren para poder adquirir la propiedad, aquellos que han sido mencionados anteriormente;

Artículo. 505.- Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.
2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o

⁵ Código Procesal Civil. Subcapítulo 2. Título supletorio, Prescripción adquisitiva y Rectificación o delimitación de áreas o linderos Tramitación.- Artículo 504.- Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula: 1. El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente; 2. El poseedor para que se le declare propietario por prescripción; y 3. El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde.

administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.
4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.
5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio.

3.9.- Proceso Judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio

3.9.1.- Competencia

Conforme lo dispone el artículo 488 del Código Procesal Civil, son competentes para conocer los procesos abreviados (entre los que se cuenta la prescripción adquisitiva) los Jueces Civiles y los de Paz Letrados, salvo en aquellos casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales. Los Juzgados de Paz Letrados son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de cien y hasta quinientas Unidades de Referencia Procesal; cuando supere este monto, son competentes los Jueces Civiles⁶.

⁶ Manual del Proceso Civil. Título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación o delimitación. Lima, 2015. p. 366.

3.9.2.- Aspectos Generales

La Asociación Peruana de Investigación de Ciencias Jurídicas, en su obra Derecho Procesal Civil (APIJ, 2011, pág. 173), refiere lo siguiente: “Las disposiciones en el Código Procesal Civil, han regulado los procesos de títulos supletorios, prescripción adquisitiva, rectificación o delimitación de áreas o linderos, como si se trataran de casos similares. En el proceso de prescripción adquisitiva, el Juez en la sentencia pronuncia una resolución declarativ; es decir, declara propietario al demandante y dispone que se inscriba en Registros Públicos su derecho de dominio. En este caso no existen demandados, salvo cuando se oponen a la declaración de prescripción adquisitiva.”

Jurisprudencia casatoria realacionada con la posesión publica en los procesos de prescripcion adquisitiva de dominio⁷

“... La usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad, Es pues algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad mismo de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión...” (Casación Nro. 2161-2001 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-03-2003, págs. 10380.10381).

- “... El proceso de prescripción adquisitiva no es uno constitutivo sino uno declarativo para comprobar que se ha cumplido con los requisitos de Ley para usucapir...” (Casación Nro. 1362-2007 / Apurimac, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-06-2008) págs. 22342-22343.

⁷ Título supletorio, Prescripción Adquisitiva y Rectificación o Delimitación, Manual del Proceso Civil-Gaceta Jurídica 2015.

- "... El artículo 952 del Código Procesal Civil (sic – en realidad es el art. 952 del C.C.) señala que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario, de lo que se infiere que la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, orientada al reconocimiento de un derecho, por lo que dada su naturaleza solo afirma el derecho de quien ha adquirido el bien por prescripción y continua poseyendo..." (CASACIÓN Nro. 1479-2007 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 29-02-2008).

3.10.- Prueba de los elementos constitutivos

3.10.1.- Prueba de la Posesión Pública

Gonzales Barrón (2013, pág. 56), refiere que, "la posesión pública implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales".

Para nosotros, este elemento de la Usucapión es fundamental debido a que se pone de manifiesto el *anumis domini* del poseedor, este actúa como dueño o propietario de un bien, lo que es claramente visible por la sociedad.

En ese orden de ideas, **Gonzales Barrón (2014, pág. 1125)** afirma que, "la posesión como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, solamente existe si el hecho se manifiesta socialmente. En tal sentido, posiciona su razón en que una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar, esto en atención a lo siguiente: *"Quien pretenda el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, y no puede tener conductas equívocas o fundarse en la mera tolerancia del verdadero poseedor, pues la clandestinidad es mira con repulsa, en cuando sustrae una cosa del curso natural de las*

interacciones humanas, a través de la negación de una valor social fundamental como es la comunicación”.

En ese orden de ideas, afirmamos que la posesión pública a través de las forma de probar la misma, debe ser indicio suficiente sobre el control que se realiza sobre un determinao bien, a vista de los colindantes, vecinos, entre otros miembros de la sociedad para tener convicción de una posesión. Acreditando tal posesión mediante declaración de testigos, ejecución de obras y construcciones sobre el inmueble, enajenación del bien, pago de arbitrios, entre otros.

3.10.1.1.- Jurisprudencia casatoria realacionada con la posesión publica en los procesos de prescripcion adquisitiva de dominio ⁸

- “...La posesión (...) pública quiere decir que ésta se materializa en actos que sen de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien” (**Casación Nro. 887-99 / Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21-11-1999, pàgs. 4047-4048).**

- “...Es pública la posesión cuanso se ejerce en forma no clandestina...” (**Casación Nro. 1272-06 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-05-2007, págs. 19582-195839).**

- “...Con respecto a la posesión pública, (...) debe existir una exteriorización de los actos posesorios, que actúe el poseedor conforme lo hace el titular de un derecho, siendo necesario que la posesión sea ejercida de manera que puea ser conocida por el propietario o el poseedor anterior, para que puedan oponerse a ella si esa es su

⁸ Título supletorio, Prescripción Adquisitiva y Rectificación o Delimitación, Manual del Proceso Civil-Gaceta Jurídica 2015.

voluntad...” (Casación Nro. 3317-2007 / Tumbes, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-12-2008, págs. 23449-23450).

- “... El hecho que sea el propio poseedor quien anteriormente haya demandado la prescripción adquisitiva de dominio no constituye un acto perturbatorio de la posesión, sino que mas bien evidencia la posesión pública del bien” (Casación Nro. 887--- / Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21-11-1999, págs. 4047-4048).

3.10.2.- Prueba de la Posesión Pacífica

Criterio nuestro, referente al adecuado comportamiento como poseedor de un bien, sin que medie conflicto algunos de intereses, nos lleva a adquirir una propiedad sobre este hecho subjetivo, siendo ello así, afirmamos que la violencia vicia la posesión, daña la voluntad del poseedor (*animus domini*) y termina con la intención de adquirir la titularidad de un derecho patrimonial. (Gonzáles Barrón, 2013, pág. 1128)

Gonzales Barrón (2014, pág. 58) en otra de sus obras, afirma lo siguiente: “la prueba de la posesión pacifica se relaciona, tambien, con la causa genética del control sobre el bien, es decir, el modo por el cual se entró a poseer a efectos del determinar la existencia de violencia o no al momento de la ocupación del bien. Solo tipifica como posesión “violenta” aquella que se realiza mediante acto de despojo, esto es, la que se ejecuta de modo unilateral por el poseedor actual y que fuerza o modifica inconstitucionalmente la situación del poseedor anterior, y a quien se le hace perder la detentación en contra de su voluntad”.

3.10.2.1- Jurisprudencia casatoria realacionada con la posesión pacífica en los procesos de prescripcion adquisitiva de dominio ⁹

- "... Para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio no basta la posesión continua, sino la indiferencia de aquel que se cree con mejor derecho al predio, de modo que si se altera esta situación porque el propietario se hace presente se interrumpe la posesión, esta deja de ser pacífica..." **(Casación Nro. 253-2000 / Lambayeque, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001, págs. 6701).**

- "... El requisito de la prescripción adquisitiva de posesión pacífica importa que ésta se encuentre exenta de violencia, ni la adquisición no la continuidad en la posesión deben basarse en circunstancias que impliquen el uso de la coacción o la fuerza..." **(Casación Nro. 0647-99 / Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2002, págs. 8200-8201).**

- "... En cuanto a la posesión pacífica, ésta debe ser exenta de violencia física o moral, significando que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza..." **(Casación Nro. 3317-2007 / Tumbes, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-12-2008, págs. 23449-23450).**

- "... La posesión pacífica (...) deberá entenderse como aquella que no ha sido adquirida por la fuerza, que no está afectada por la violencia y que no es objetada judicialmente en su origen..." **(Casación Nro. 1583-2000 / Cajamarca, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-10-2002, págs. 9473).**

⁹ Título supletorio, Prescripción Adquisitiva y Rectificación o Delimitación, Manual del Proceso Civil-Gaceta Jurídica 2015.

- "... La posesión pacífica exigida para usucapir deberá entenderse como aquella que no se tomó por la fuerza, esto es, que no está afectada de vicio de violencia, y que no se encuentra judicialmente objetada en su origen..." (**Casación Nro. 2473-2005 / Cajamarca, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-08-2007, págs. 20145-20147).**

- "... El inicio de proceso judiciales en que se discuta sobre la posesión del bien rompe con el requisito de la prescripción adquisitiva de dominio de pacificidad; siendo el caso precisar que tal exigencia no sólo comprende los procesos que puedan haberse instaurado por el actual propietario (a quien se demanda) sino también ir los anteriores a éste o por aquellos con quienes pueda presentarse un conflicto respecto a la titularidad del dominio o posesión, pues por pacificidad deberá comprenderse la ausencia de oposición por quien entiende le asiste algún derecho..." (**Casación Nro. 842-2008 / Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-10-2008, págs. 23252-23253).**

3.10.3.- Prueba de la Posesión Continua

Este elemento refiere al constante control sobre un bien determinado teniendo a la par los otros dos elementos que hemos descrito, por un tiempo específico y sin que medie conflicto alguno con terceros que interfieran en el ánimo de poseer; para así y en cumplimiento de la Ley, obtener la propiedad a través de la Usucapión. (**González Barrón, 2013, pág. 59)**

Para el mismo autor citado, (2014, pág. 60) "la posesión continua no significa injerencia asidua o permanente sobre el bien, pues ello en la práctica es imposible. De seguirse un criterio estricto, el solo hecho que el poseedor se aleje temporalmente del bien,

o porque este duerma al excluirse aquí la voluntariedad, daría lugar a la pérdida de la posesión. Por ello, el artículo 904 del CC señala con toda claridad que la posesión se conserva aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros. Afirma que desde el Derecho Romano ya se decía que la posesión se adquiere con el *corpus* y el *animus*, pero puede conservarse solo con el *animus*.”

3.10.3.1.- Jurisprudencia casatoria relacionada con la posesión pacífica en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio ¹⁰

- “... La posesión continua es aquella que se presenta en el tiempo sin intermitencia ni lagunas...” (Casación Nro. 1694-03 / Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-05-2004, págs. 11955-1983).

- “... La posesión es continua cuando se ejerce de forma ininterrumpida, sin intermitencias o lapsos...” (Casación Nro. 1272-06 / Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-05-2007, págs. 19582-19583).

- “... Que la posesión sea continua significa que ésta se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierda la posesión o es privado de ella mediante actos perturbadores o desposesorios del uso del bien, y el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor...” (Casación Nro. 2029-2007 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-03-2008, págs. 21725).

- “... Para que se cumpla el requisito de la prescripción adquisitiva de dominio de la posesión continua, no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de

¹⁰ Título supletorio, Prescripción Adquisitiva y Rectificación o Delimitación, Manual del Proceso Civil-Gaceta Jurídica 2015.

posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría, para lo cual el artículo 915 del Código Civil establece una presunción iuris tantum de continuidad...” (Casación Nro. 3317-2007 / Tumbes, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-12-2008, págs. 23449-23450).

3.11.- La Sentencia en el Proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio

3.11.1.- Naturaleza

En este proceso, la sentencia es de naturaleza declarativa, en atención a que el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio en su etapa final, va a reconocer un derecho, proveniente de un hecho. Se trata entonces de una mera declaración que no afecta o modifica la realidad material. Esto a través de la inscripción en los registros públicos, resulta ser una declaración jurídica de reconocimiento de un derecho. (González Barrón, Gunther, 2014, pág. 24)

Lino Palacio (2015), reflexiona de la siguiente manera:

“... En el supuesto de estimar reunidos los requisitos de admisibilidad y fundabilidad de la pretensión, el Juez debe dictar sentencia declarando adquirido el dominio por el actor respecto del inmueble de que se trate y ordenando la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, así como la cancelación de la anterior si existiere. Dicha sentencia, en razón de configurar el acto conclusivo de una proceso contradictorio y plenario, posee eficacia de cosa juzgada en sentido material, de modo que importa obstáculo a la admisibilidad de la eventual pretensión que acerca del dominio del inmueble pudiere interponer el anterior propietario. Asimismo, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, la sentencia tiene efectos *erga omnes*.”

3.11.2- Jurisprudencia Casatoria relacionada con la sentencia en el proceso de Prescripción Adquisitiva¹¹

- "... La acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho, a partir de una situación hecho determinada, o un pronunciamiento de contenido probatorio, que adquirirá certidumbre mediante la sentencia, de tal forma que la norma abstracta de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes, limitandose la sentencia a declarar o negar la existencia de una situación jurídica, vale decir que no es susceptible de ejecución, pues la declaración judicial basta para satisfacer el interés del actor" (**Casación Nro. 2092-99 / Lambayeque, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-04-2000, pág. 4975**).

- "... La prescripción debe ser invocada, pues el Juez no puede fundar sus fallos en ella si no ha sido alegada, ed tal manera que se ncesita de una acción, a fin de que en sentencia se declare que se adquirido por prescripción el derecho de propiedad del bien en que indice" (**Casación Nro. 2092-99 / Lambayeque, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-04-2000, pág. 4975**).

- "... La prescripción adquisitiva debe ser invocada por el poseedor ejercitando la acción correspondiente, ya que no produce efectos automáticamente, sino que éstos operan sólo cuando se invocaa título de acción declarativa del derecho, conforme a lo establecido en el artículo novecientos cincuentidós del Código Civil..." (**Casación**

¹¹ Título supletorio, Prescripción Adquisitiva y Rectificación o Delimitación, Manual del Proceso Civil-Gaceta Jurídica 2015.

Nro. 0647-99 / Del Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano, 02-01-2002, págs. 8200-8201).

- "... El proceso de prescripción adquisitiva de propiedad es eminentemente declarativo y en consecuencia no es necesario esperar a que se efectúen las publicaciones o que se inscriba en los Registros Públicos la sentencia para demandar nulidad de cosa juzgada fraudulenta..." (**Casación Nro. 2160-98 / Ayacucho, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 25-11-1998, pág. 2103).**

- "... Mientras la recurrente no haya obtenido sentencia favorable en un proceso de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, no podrá oponer su derecho de propiedad frente a terceros..." (**Casación Nro. 988-2001 / Santa – Chimbote, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01-10-2001, pág. 7743).**

3.12.- Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Notarial

Con la dación de la Ley N° 27157, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de julio de 1999, se estableció la competencia notarial para los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, entre otros. Ahora bien, el Texto Único Ordenado del Reglamento de dicho Ley (Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA), regula el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio tramitado notarialmente como asunto no contencioso.

Decreto supremo N° 035-2006-VIVIENDA, regula este procedimiento notarial, por lo que se transcribe:

Art. 36.- Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio.

En la **Ley N° 27333, art. 5**, se desarrolla el trámite del proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Para efectos del presente trabajo, nos interesa hacer mención al literal g), que prescribe lo siguiente *“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.”*

En la obra **Manual del Proceso Civil (GACETA JURÍDICA, 2015, pág. 381)**, refieren lo siguiente respecto de las normas antes citadas, *“Se desprende del artículo 38 del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA que la prescripción adquisitiva de dominio o la formación de títulos supletorios a que se refieren (respectivamente) los artículos 21 y 22 de la Ley Nro. 27157, se tramitan por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme al procedimiento previsto en el Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA (en los arts. 39 al 43) y, supletoriamente, por las normas contenidas en el Código Procesal Civil. Además, según se infiere de la Segunda Disposición Final del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, para el trámite de saneamiento de titulación previsto en dicho Decreto Supremo (en el que está incluido el correspondiente a la prescripción adquisitiva de dominio), se aplica supletoriamente la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (Ley Nro. 26662). También será de aplicación la normatividad contenida en la Ley Nro. 27333, sobre todo lo previsto en el artículo 5 de la mencionada Ley.”*¹²

¹² Título supletorio, Prescripción Adquisitiva y Rectificación o Delimitación, Manual del Proceso Civil-Gaceta Jurídica 2015. P. 381.

En palabras del maestro **González Barrón (2014, pág. 25)**, refiere que las Leyes N°s 27157 y 27333 establecen que el notario puede declarar la prescripción adquisitiva a través de un procedimiento no contencioso, siempre que cualquier tercero no manifiesta su voluntad de oposición. No obstante esta prevención, sin embargo, queda en evidencia que la declaración de usucapión tiene naturaleza contenciosa, pues implica extinguir un derecho ajeno sin la voluntad del titular, el silencio no tiene significado jurídico, por tanto, la obvia consecuencia es que tal atribución a los notarios resulta inconstitucional, en cuanto el órgano jurisdiccional tiene exclusividad para resolver las controversias (art. 138 de la Constitución).

3.12.1.- Derecho Notarial

El derecho notarial engloba las normas y principios propios del ejercicio notarial, tiene como actor principal al “notario”, el mismo que a través de su organización y procedimientos determinados, reviste de seguridad jurídica un hecho, es decir materializa la voluntad de partes en un instrumento público. Materializada la voluntad de partes, se resume el objeto esencial de la función notarial, “la expedición del instrumento público”. (**González Barrón, 2012, pág. 1172**)

Ante lo expuesto **Gonzales Barrón (2012, pág. 1173)**, afirma que actualmente el Derecho Notarial goza de autonomía científica, pues tiene unos principios, contenido y doctrina propia, la misma que se basa en el objeto (instrumento) y en el agente (notario) de la función notarial. Así lo reconoció el III Congreso Internacional del Notariado Latino, realizado en el año 1954 en París. De conformidad con el artículo 2° de la vigente Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049), la función del notario se centra principalmente en dos ámbitos: i) Dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. ii) Comprobar hechos y tramitar los asuntos no contenciosos previstos en la Ley.

3.12.2.- Función Notarial

Villavicencio Cárdenas (2009, pág. 361), citando al maestro Sotomayor Bernós, refiere que, “el sistema notarial latino tiene como eje o protagonista al notario, considerado como un profesional del derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública, consistente en la formación, conservación, reproducción y autenticación del documento notarial, incluyéndose dentro de su alcance la certificación de hechos”.

Como ente protagonista de la función notarial, el notario ejerce la responsabilidad de dar fe y forma a los hechos planteados por las partes presentantes ante su despacho. Una función que a criterio nuestro es la de instrumentalizar la voluntad, es decir da forma a una situación jurídica, basando su actuación en el Principio de Buena Fe, referido a que la actuación del notario se limita a la voluntad de las partes, interpretando que los mismos actúan de buena fe. (**González Barrón, 2012, pág. 1173**)

Ante lo expuesto, haremos una reflexión respecto a las formas en los procedimientos notariales, encontrándonos inmiscuidos en el problema central de esta investigación. La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, tiene un determinado procedimiento, según norma, pues, se establece una figura jurídica de **OPOSICIÓN** a este proceso, la cual nos lleva a la siguiente interrogante **¿Cualquier persona, sin acreditar un debido propósito, puede oponerse al proceso de prescripción adquisitiva?**

En respuesta a la interrogante planteada líneas arriba, debemos afirmar que efectivamente la norma refiere lo siguiente: Art. 5 – 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.” Ante esta afirmación positivada en derecho, reafirmamos nuestra posición de que la Ley N° 27333, tiene un vacío legal, al no determinar si “el tercero” opositor, debe demostrar tener un legítimo interés sobre la propiedad o en el proceso mismo.

Veamos ahora lo que dice **Gonzales Barrón (2012, pág. 1173)** y que nos lleva a contrastar nuestra reflexión hecha anteriormente, dice lo siguiente: “si bien la función notarial se concreta o resume en la autorización del instrumento público, sin embargo, tal autorización es un punto culminante al cual se desemboca tras una serie de actos que exige una actividad funcional complementaria”.

Para ello, el notario deberá: ¹³ (Solo tomamos en cuenta dos puntos claves)

- Recibir o indagar la voluntad de las partes. **(Punto clave en la presente investigación)**

Este punto resulta muy importante para nuestro trabajo, debido a que si bien es cierto, el notario no tiene investidura ni facultades de Juez para poder analizar si el **OPOSITOR**, cuenta o no con legitimidad e interés para obrar, pero amparado en la facultad de revisión previa de los actos por los cuales da fe, podemos decir que estaría dentro de sus facultades “*la sola revisión del cumplimiento de formalidades que van a revestir la solicitud de oposición*”, así veríamos desarrollada también la seguridad jurídica que otorgan a través de la emisión de sus instrumentos.

¹³ Gonzáles Barrón, Gunther. Derecho Registral y Notarial. Lima, p.1173; “Para este efecto, el notario deberá: Recibir o indagar la voluntad de las partes – Dar forma jurídica a esa voluntad – Autorizar el instrumento público, con el que se formaliza el acto o negocio, dotándole de fe, es decir, afirmando que los hechos narrados por el notario son ciertos, lo que la Ley respalda – Conservar el instrumento, a fin que en cualquier momento pueda conocerse su contenido – Expedir copias del instrumento”

- Dar forma jurídica a esa voluntad.

Al cumplimiento de las formalidades establecidas en este trabajo, se está dotando de seguridad jurídica, tanto a la intención de Usucapir como a la intención de oponerse a la misma.

Acercando las ideas de **Gonzales Barrón (2012, pág. 1174)** a este trabajo, suscribimos que “parte importante de la función notarial se da en la comprobación de hechos y en el trámite de los asuntos no contenciosos (...), el notario también da forma pública, aunque en el primer caso se limita a constatar un hecho que ve, oye y presencia por sus propios sentidos; mientras en el segundo, *declara los derechos en vía extrajudicial, una vez que se comprueba la notoriedad del hecho que da origen al derecho, o constata los presupuestos jurídicos del mismo*”. (Esto último en referencia a nuestro trabajo).

Como punto importante en la función notarial, **Gonzales Barrón (2012, pág. 1241)**, hace referencia a que, “dicha función no se agota con la dación de fe pública, sino se trata del resultado de la labor de consejo notarial, por lo que no es correcto suponer que se trate de certificar cualquier hecho, en bruto, sin tamiz jurídico, pues se supone que el notario es un jurista especialmente cualificado que, antes de recibir la declaración de voluntad de las partes, explora la intención de los contratantes, los asesora y expresa el propósito querido en la forma más acorde a la legalidad y a los fines lícitos que los particulares pretendan lograr”.

De lo mencionado en el párrafo anterior, podemos dilucidar en el propósito de esta investigación, al tener en cuenta que los notarios deben calificar la voluntad de un **OPOSITOR** a un determinado procedimiento (Prescripción Adquisitiva de Dominio), ésta voluntad se debe expresar no solo de manera subjetiva sino objetiva basada en un propósito real investido de legalidad en su forma y fondo. Por ello debemos aclarar que actualmente y

desde la dación de la Ley 27157, los notarios limitan su función (actividad) a la recepción de la oposición sin revisión de forma o fondo, la sola solicitud termina con lo avanzado en este proceso no contencioso, para así derivar los actuados al Juzgado competente, es en ésta instancia jurisdiccional donde se evalúa tal oposición.

3.12.3.- Instrumento Público Notarial

Gonzáles Barrón (2012, pág. 1237), explica lo siguiente “Los notarios a través de las facultades que la Ley les otorga, materializan su actuación en la emisión de un documento o instrumento¹⁴ público, el mismo que de acuerdo a los actos previos realizados y según el fondo; puede ser protocolar y extraprotocolar. Trasciende el hecho que ante distintas situaciones, hechos, actos o contratos, el notario en primer orden tiene que dar forma a los mismos, para que en segundo orden sea éste quien de fe y emita el documento público basado en los hechos de quien interviene en ese acto”. Refiere además que, “este tipo de documento tiene la característica fundamental de estar dotado de fe pública, esto es, de autenticidad. La fe pública implica que la narración del notario sobre un hecho se impone como verdad, se le reputa por cierta. Por tal motivo, la única manera de dar fe respecto de una hecho es haberlo observado y presenciado. Por ello, la fe pública consiste en la percepción sensorial de los hechos y dichos por las partes sobre todo por actos de vista y oído. Así pues, el autor indica que una vez percibido el hecho o acto (*actum*), este se documenta con presunción de verdad (*dictum*)”.

¹⁴ Gonzáles Barrón, Gunther. Derecho Registral y Notarial. Lima, 2012. p. 1237. El término “documento” es el género que incluye a la especie “instrumento”. En efecto, mientras el documento es todo objeto que permite conocer un hecho (lo que deriva de su etimología latina *docet = conocer*), tal como un escrito, una fotografía o una reproducción en video; por el contrario, *el instrumento es solamente el documento escrito*.

3.12.4.- Escritura Pública

Encontramos una primera definición en la Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049), Art. 51¹⁵ – “La escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por notario, y que contiene uno o más actos jurídicos”.

Villavicencio Cárdenas (2009), citando a Tambini Avila, refiere lo siguiente:

“La escritura pública es el instrumento público protocolar por excelencia. Es el instrumento original que el Notario, autor del mismo, conserva en su protocolo luego de ser redactado y autorizado de acuerdo a las normas legales vigentes. Este instrumento público formaliza una declaración de voluntad dictada en ejercicio de la autonomía privada, y al ser otorgado (asumido como forma de expresión de esa declaración de voluntad) es autorizado por el Notario (que le atribuye la fuerza de su fe pública) para conservarlo en su archivo notarial o protocolo, y expedir las copias que las partes requieran”.

3.12.4.1.- Características

González Barrón (2012), detalla las características que normalmente se le reconoce en doctrina: (p. 1260)

- a) Instrumento típicamente notarial.
- b) Carácter protocolar.
- c) Los otorgantes expresan una declaración de voluntad, por el cual disponen de sus propios intereses.

¹⁵ Decreto Legislativo N° 1049. Decreto Legislativo del Notariado. Art. 51.

3.13.- Asuntos no contenciosos de competencia notarial

La Ley N° 27157 – Art. 21, prescribe lo siguiente: “La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título [*Título I de dicha Ley, referido al procedimiento para la regularización de edificaciones*] es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso al que se refiere el art. 504° y siguientes del Código Procesal Civil [*prescripción adquisitiva de dominio*], en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley [*que trata sobre la función notarial*]. **(GACETA JURÍDICA, 2015, pág. 380)**

Esta Ley cuenta con un Reglamento (Decreto Supremo 008-2000-MTC, luego modificado por los Decretos Supremos 011-2005-VIVIENDA, 013-2005-VIVIENDA, 003-2006-VIVIENDA Y 032-2006-VIVIENDA), que ha dado lugar al Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA. Previamente, se había dictado la Ley N° 27333 (publicada el 30 de julio de 2000), Complementaria de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para Regularización de Edificaciones. **(Gonzáles Barrón, 2012, pág. 1355).**

Gonzáles Barrón (2012, pág. 1361), afirma que la Ley 27333 ha indicado un orden de prelación de fuentes normativas que resulta acorde con la naturaleza del objeto regulado; en tal sentido, la prelación de fuentes establecida por la Ley 27333 prevalece por ser una norma posterior a la Ley N° 27157, y de mayor jerarquía que el Reglamento:

- a) Ley 27157, Ley 27333 y el D.S. 008-2000-MTC, ahora TUO aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA (normativa notarial específica).
- b) Ley 26662, de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (normativa notarial genérica en no contenciosos).

- c) Dec. Ley 26002, Ley del Notariado (normativa notarial general).
- d) Código Procesal Civil (normativa no-notarial, aplicable en forma excepcional sólo en casos de lagunas del derecho, por lo que se trata de una fuente analógica).

3.14.- Procedimiento en la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial

La prescripción adquisitiva en vía notarial resulta procedente, según la Ley, solo en los casos en que el interesado carece de título adquisitivo (es decir, cuenta con la posesión a su favor), o cuando tienen el mencionado título, pero su transmitente no es el titular con derecho inscrito (artículos 7, 9, 14 y 17 Ley N° 27157, de Regularización de Edificaciones). El Reglamento (D.S. N° 035-2006-VIVIENDA) agrega que: “procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años. **(González Barrón, Gunther, 2014, pág. 241).**

Es competente para conocer del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el notario donde se encuentra ubicado el inmueble (art. 5 Ley 27333), todo ello de acuerdo a la competencia provincial que tiene cada notario, al margen de su localización distrital. **(González Barrón, 2012, pág. 1362)**

3.14.1 Procedimiento

Siguiendo la línea de **Gonzales Barrón (2012, pág. 1361)**, “el trámite se inicia mediante la petición escrita de los interesados o sus representantes, señalando nombre, dirección, documento de identidad, el motivo de la solicitud (declaración de usucapión), la narración de los hechos y circunstancias que sirven de sustento del derecho invocado, y finalmente, el fundamento legal expreso o cita normativa (art. 3° Ley 26662)”. Por lo mencionado, tomaremos a modo explicativo la estructura que nos presenta:

a) Respecto de la Solicitud:

Deberá ser acompañada de todos los requisitos y recaudos legales exigidos por el art. 39 del Reglamento:

- Precisar en la solicitud, el tiempo de posesión del Usucapiente (art. 505-1 CPC, aplicable por el art. 5-b Ley 27333), además de la fecha y forma de adquisición del bien.
- Detallar el nombre y dirección del titular registral, del inmediato transferente, de los anteriores a este o de sus sucesores, a efectos de ser notificados (art. 39-c y 40-a Reglamento; art. 5-d Ley 27333, que alude a los interesados). Con la finalidad de evitar las solicitudes maliciosas de Usucapión.
- Se indicará el nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes, a efecto de ser notificados (art. 39-d y 40-c Reglamento; art. 5-d Ley 27333, que ha precisado que la notificación se realizará a los colindantes cuyas direcciones sean conocidas).
- Se describirá el bien con la mayor exactitud posible, para lo cual se acompañan los planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones si las hubiese, suscrito por ingeniero o arquitecto colegiado (art. 505-2 CPC, aplicable por el art. 5-b de la Ley 27333).
- Certificado municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien (art. 505-2 CPC, aplicable por el art. 5-b Ley 27333; art. 39-e Reglamento). Puede reemplazarse por la información que brinda el mismo dato.

- Copia literal de los asientos del registro público con una antigüedad no menor de diez años (art. 505-3 CPC, aplicable por el art. 5-b Ley N° 27333; art. 39-f - Reglamento).
- Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años. La Ley N° 27333 ha precisado que estas testimoniales NO IMPLICAN una declaración directa ante el notario, sino, simplemente, una manifestación escrita que se realiza en la propia solicitud, la que debe venir firmada por los testigos (art. 5-b). La declaración de estos versa sobre el conocimiento que tengan de la persona del solicitante y de la posesión que ejerce.
- El interesado podrá ofrecer cualquier otro medio probatorio que considere conveniente para acreditar su derecho.

b) Respecto de la Notificación:

Presentada la solicitud (art. 14 Ley 26662, art. 39 Reglamento), y acompañada por los documentos antes mencionados, el notario emplazará al TITULAR REGISTRAL, a las personas que se derive el derecho sobre el predio, así como a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes, y a otra persona que el interesado indique en su solicitud (art. 40 Reglamento).

Debe notificarse a todas las partes (sujetos) que se indican en el art. 40, a quienes llama “interesados), pero con la condición de que sus domicilios sean conocidos. Esa misma regla aplica a los colindantes. En caso se desconozca el domicilio de los interesados y/o colindantes, la notificación se realizará vía edicto, sea que se trate de persona natural o jurídica.

c) Respeto de la Anotación Preventiva:¹⁶

El notario deberá solicitar a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), se extienda la anotación preventiva, siempre y cuando el predio se encuentre previamente inscrito o registrado. De no encontrarse registrado, esto no impide o no constituye obstáculo para la prescripción adquisitiva de dominio como proceso, se realice.

d) Respeto de la Publicación:

El notario, previa revisión de que se hayan cumplido todos requisitos y exigencias que la Ley prescribe, deberá enviar el bosquejo de publicidad al Diario Oficial El Peruano y al Diario de mayor circulación del lugar (Ciudad) donde se ubique el predio a prescribir. Se publicarán avisos por tres veces con intervalo de tres días (art. 5º, inciso c – Ley N° 27333).

Como parte de la publicidad, se exige que el notario fije carteles en los lugares más visibles de la edificación (si lo hubiera) cuyo saneamiento solicita (art. 5º, inciso d – Ley N° 27333).

e) Respeto de la Verificación del Inmueble:

Posteriormente al emplazamiento personal o por edictos, según fuese el caso, y a las notificaciones genéricas por publicación, el notario deberá constituirse en el inmueble objeto del saneamiento, extendiendo un acta de presencia en la que hará constar la descripción y características del inmueble, la posesión pacífica y pública ejercida por el solicitante, y tomará la manifestación de los ocupantes de los predios colindantes, de ser posible (art. 41

¹⁶<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%20138.pdf>. Anaya Castillo, Javier. COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS; “La anotación preventiva es una figura que, por su propia naturaleza, perseguirá en cada caso concreto unas finalidades específicas y determinadas. Por ello, al no existir una única modalidad de anotación, podrá tener fines tan variados y heterogéneos. En el presente caso, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha regulado un tipo específico de anotación preventiva de mera publicidad, en cuyo caso, esta medida tendrá como objetivo principal publicar –con los efectos registrales que ello involucra– el inicio de un proceso no contencioso de competencia notarial que versa sobre la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333”.

Reglamento, art. 5-e Ley 27333). En virtud de lo dispuesto por esta última norma, no se necesita que la declaración de los testigos se tome durante la facción del acta de presencia, pues basta la manifestación escrita que hagan los testigos en la solicitud.

En esta diligencia mencionada, el notario procederá a describir el inmueble y las características de este, con lo cual apreciará y evaluará la posesión pacífica y pública de la que goza el solicitante, lo que buscará descartar que se trate de una posesión clandestina u oculta.

f) Respecto a la finalización del proceso:

El notario sólo podrá emitir pronunciamiento definitivo transcurrido veinticinco días hábiles desde de la última publicación, sin que hubeira interpuesto oposición (art. 5-e Ley 27333). Al no mediar oposición , se declara la prescripción adquisitiva de dominio en favor del solicitante, para lo cual se extiende el acta¹⁷ de notoriedad correspondiente, en la que deberá constar la evaluación de la prueba actuada /art. 41.2 Reglamento).

Es así, que **Gonzáles Barrón (2012, pág. 1367)**, afirma que para llegar a la declaración de notoriedad, el notario debe formarse previamente una convicción favorable respecto de la posesión que ejerce el interesado sobre el inmueble que pide usucapir, y en tal sentido, al tratarse de una estimación o juicio, el notario deberá valorar los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.

¹⁷ Gonzáles Barrón, Gunther. Derecho Registral y Notarial. Lima, 2012. p. 1367, “La declaración de prescripción adquisitiva constará en acta, por ser este el instrumento idóneo para la comprobación de hechos, a diferencia de la escritura pública cuya conformación resulta propia de los actos o negocios jurídicos.” “*El acta notarial y todos sus antecedentes, serán incorporados al Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos, del cual se podrá expedir todos los traslados instrumentales previstos por la Ley del Notariado. (art. 41.3)*”.

3.14.2.- Oposición¹⁸

González Barrón (2012, pág. 1366), define a la oposición como el derecho de cualquier interesado (siempre que se refiera al mismo predio) para poner fin al procedimiento notarial no contencioso, sin que se produzca pronunciamiento sobre el fondo del asunto. En virtud de la oposición, la cuestión ventilada en sede notarial deberá ser trasladada al órgano jurisdiccional. La oposición debe formularse mediante escrito presentando al oficio notarial, quien deberá suspender inmediatamente el trámite en el estado en que se encuentre, y aun habiendo transcurrido los 25 días siguientes desde la última publicación, siempre que no se hubiese realizado la declaración. Ante esta situación, el notario deberá comunicar al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente, mediante oficio.

Al respecto, **Asencio Santos y otros (2018)**, definen la oposición; “Este término es usado a nivel del derecho procesal civil y en el caso de los Asuntos No Contenciosos, al no existir contradicción, sólo es posible presentar la oposición, con lo cual se da fin al trámite seguido en vía notarial”

Sotomayor Gallegos (2020, pág. 365), señala lo siguiente respecto a la oposición en el proceso no contencioso:

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

¹⁸ Diccionario de la Real Academia Española. Oposición: *Del latin oppositio – ōnis, I. f. Acción y efecto de oponer u oponerse.*

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

3.14.3.- Problemática sobre la Oposición

De lo mencionado líneas arriba, podemos afirmar que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, no es del todo firme en su estructura y procedimiento a seguir, todo ello, en atención que en la parte procedimental de Oposición existe un vacío o laguna de norma al permitir que con una sola oposición con o sin fundamento, el proceso concluya, la actuación del notario frente a este problema sobre la presentación de la Oposición, se limita a derivar los actuados al Poder Judicial, además de notificar de dicho acto los demás interesados (Solicitante de la Prescripción, Colegio de Notarios, Sunarp), sin realizar un análisis previo sobre el fundamento por el cual se presenta el opositor.

Frente a este vacío o laguna de la norma, en las distintas notarias a nivel nacional, se reciben Oposiciones con o sin fundamento, siendo estas últimas, presentadas con el simple hecho de terminar con un procedimiento o hacer el intento sacando un provecho del mismo, dejando claro; la débil estructura normativa para este proceso no contencioso.

Gallegos Sotomayor (2020, págs. 13, 14), a través de su investigación, indica lo siguiente:

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

ampliaron las facultades a los notarios para la regularización de edificaciones, tanto para realizar prescripciones adquisitivas, como para emitir títulos supletorios, pero la situación respecto a las oposiciones maliciosas continuó, y ahora con mayor interés por parte de terceros malintencionados, ya que en este caso se trataba de procedimientos que se aplicaban a bienes de alto costo, por lo cual surgieron estos terceros que se oponen al procedimiento o amenazaban a los usuarios con el fin solo de chantajearlos, con la intención de sacar un provecho económico con la condición de no intervenir en su procedimiento”.

Entonces, ¿Podríamos suponer que el notario debe analizar el fondo de la solicitud de Oposición?

La respuesta para nosotros a través de lo revisado y estudiado en la presente investigación, se basa y tiene su fundamento lógico en la racionalidad o probabilidad para que el notario pueda hacer una evaluación de la solicitud del opositor, en cuanto cumpla con las formalidades planteadas en este trabajo, dejando de lado la idea de que se otorgará al notario una facultad jurisdiccional, que a buen criterio no se puede realizar. Así pues la labor del notario, solo se asemejará a la de un Juez, pues realizará un juicio jurídico sobre el cumplimiento de formalidades ante una situación proveniente de una hecho, la cual deberá tener un margen de comprobación objetiva, no en nivel certero absoluto. Por tanto, la actuación notarial dentro de sus facultades, no se basará en la comprobación de hechos, sino, hará una apreciación jurídica y real.

Estas formalidades se establecen a consecuencia de la seguridad jurídica que los notarios deben otorgar a todos los actos procedimentales en un determinado proceso, a palabras de Gonzales Barrón (**Gonzáles Barrón, 2012, pág. 1171**) “En efecto, el notario contribuye a la seguridad jurídica a través de dos materias principales: i) El ajustamiento a derecho de los

negocios jurídicos. ii) La certza de que lo dispuesto o convenido en dichos negocios alcance permanencia segura más allá de la fragil memoria humana.

Del texto anterior, no podemos seguir pensando o que la función de los notarios se limita a autenticar actos privados y revestirlos de una forma determinada, sino realizar una función de asesoría o consejo a manera jurídica, como concededor del derecho, no interviniendo en la voluntad de aquel que presenta una solicitud, ya sea como *USUCAPIENTE* o como *OPOSITOR*, tan solo como un apoyo jurídico.

Ahora bie, *¿De qué manera el Notario puede ser un garante jurídico en lo que se refiere a la Oposición?*

Ante la interrogante planteada, nos remitimos a nuestra Hipòtesis General:

La oposición presentada al proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, para su admisión tendrá que contener una o más, de las siguientes formalidades:

- El opositor debe ser colindante frente a la propiedad a prescribir.
- El opositor observe que su propiedad se verá afectada con la prescripción, respecto a las áreas y linderos.
- El opositor sea un anterior propietario o con un mejor derecho de propiedad sobre el bien a prescribir.

Entonces, si el notario debe brindar seguridad jurídica y ser diligente en su función, y directamente basándonos en el Principio de Diligencia, plasmado en la Ley del Notariado (D.L. 1049) principio desarrollado por (**Arias Montoya**) toda persona que recurre a los servicios de un Notario aspira a que éste se desempeñe de manera precisa, cuidadosa y detallista en todos los aspectos del ejercicio de su oficio. La diligencia del Notario se debe

observar de manera particular en los instrumentos públicos que autoriza, los mismo que, además de ceñirse de forma estricta al cumplimiento de las formalidades mandadas por ley, muchas de las cuales revisten la calidad de ser normas de orden público, deben tener una presentación estética clara, armoniosa y de lectura fácil sin desmedro de su la precisión técnica necesaria.

Por otro lado, citamos otro principio fundamental en la actuación notarial, referida a los asuntos no contenciosos y con el cual nuestra Hipótesis General, es claramente viable y accesible al cambio normativo por este vacío detallado:

(Berrospi Polo, 2016): EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD O CALIFICACION NOTARIAL

“Antes de esta norma existía cierto debate respecto a la función del notario al momento de elevar a escritura pública una minuta. Algunos sostenían que simplemente el notario se limitaba a transcribir la minuta no teniendo ninguna facultad de calificación legal de la misma. Considero que con esta norma no existe ninguna duda sobre la importante labor del notario en la calificación de la solicitud o minuta que el usuario presente ante su oficio notarial.”

Finalizando y respondiendo a la interrogante planteada líneas arriba, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, el agente principal (notario) deberá basar sus actuaciones en los dos principios anteriormente mencionados, por tanto, ante una modificación normativa estableciendo las formalidades para la presentación de una Oposición, la actuación del notario será exclusiva de **REVISIÓN** del escrito (Solicitud) ante

la presentación material de Opositor. Esta revisión se realizará para verificar el cumplimiento de una o más de las formalidades exigidas en el cambio normativo.

3.14.4.- Propuesta Legislativa

Como antecedente tenemos al Artículo 5° - Ley N° 27333 - Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio:

“Inciso 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”

Ante el vacío presentando y observado en el presente trabajo de investigación, creemos conveniente modificar el Inciso g) del Art. 5° - Ley N° 27333, tal como hemos demostrado para evitar la presentación de oposiciones con o sin fundamento, el primero para obtener formalidad y seguridad de lo que se presenta y el segundo para evitar la presentación de oposiciones maliciosas que solo buscan terminar con el proceso para obtener alguna ventaja oscura.

Siendo así, el mencionado artículo con su modificación sería el siguiente:

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

g) Si existe oposición de algún tercero, el notario deberá revisar el escrito, el cual para su admisibilidad debe reunir una o más de las siguientes formalidades:

- *El opositor debe ser colindante frente a la propiedad a prescribir.*

- *El opositor observe que su propiedad se verá afectada con la prescripción, respecto a las áreas y linderos.*
- *El opositor sea un anterior propietario o con un mejor derecho de propiedad sobre el bien a prescribir.*

De no cumplir con las formalidades establecidas, el notario debe remitir el expediente completo junto con la oposición al Juez civil competente para su calificación.

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1 Discusiones

- Con la presente investigación se puede afirmar y constatar la existencia de un problema en la función notarial, el cual se hace notorio al momento de la formulación de una oposición sin fundamento e inmotivada, lo que determina la culminación del proceso de prescripción adquisitiva notarial.
- Al determinar las formalidades antes mencionadas para la oposición, el notario tendrá que valorar las mismas y establecer su admisibilidad, para así evitar la formulación indebida de oposiciones.
- Es preciso que los notarios sean el primer filtro para determinar la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen en estos procesos no contenciosos para evitar que los mismos lleguen a instancias judiciales, es por ello que surge la necesidad de llenar este vacío de la Ley, lo que implica la modificación de la Ley N° 27333, en el sentido de establecer determinadas formalidades de las oposiciones formuladas con respecto al opositor.

4.1 Conclusiones

- El proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, tiene su fundamento en la dilación del proceso en instancia judicial, debido a la excesiva carga procesal de los Juzgados, ante ello, la idea de reducir tal situación, derivó por Ley estos procesos a los despachos notariales. Frente a lo detallado en el presente trabajo, podemos concluir que este proceso no contencioso en la vía notarial, es deficiente, en cuanto, existe una afectación a los derechos de los solicitantes al recibir el notario una Oposición sin fundamento o propósito lógico, lo cual indica que no se ha mejorado del todo en cuanto bajar la carga de los Juzgados, ya que, al presentar la oposición, el notario limita su función a derivar los actuados al Poder Judicial.
- Las Leyes N°s 27157 y 27333, que facultan a los notarios a tramitar estos procesos no contenciosos, además de regular el procedimiento, no son del todo objetivas, debido al vacío que presenta una de ellas (Ley N° 27333), el cual conlleva a afirmar que otorgan libertad a la presentación de Oposiciones, sin que nadie observe el fundamento del mismo, por lo cual es muy necesario la modificatoria, teniendo como base nuestro trabajo o criterio de alguna otra persona, lo importante es otorgar seguridad jurídica a este procedimiento.
- La modificación que planteamos, se ajusta a la realidad, en concordancia con los principios que rigen la actuación notarial en nuestro País, además de tener como base la función de los notarios desde distintas perspectivas, lo que nos llevará a la adecuada interpretación de los operadores jurídicos al momento de plantear este acto procedimental.

REFERENCIAS

1. APIJ, A. P. (2011). *DERECHO PROCESAL CIVIL*. LIMA: EDITORIAL SAN MARCOS E.I.R.L.
2. Arias Montoya, O. (s.f.). *LOS PRINCIPIOS DEONTOLÓGICOS EN EL DECRETO*. LIMA.
3. ARIAS SCHREIBER PEZET, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales*. LIMA: Normas Legales.
4. ASENSIO, O. &. (2018). *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*. Cajamarca: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo.
5. Berrospi Polo, S. (2016). Nuevos principios o conceptos notariales a partir de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos. *Enfoque de Derecho*.
6. GACETA JURÍDICA. (2015). *MANUAL DEL PROCESO CIVIL*. LIMA: GACETA JURIDICA.
7. GALLEGOS SOTOMAYOR, W. J. (2020). *LA OPOSICION EN LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL Y SU PROBLEMÁTICA*. LIMA: UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL.
8. GARCÍA ROJAS, C. F. (2018). *INFLUENCIA DE LA OPOSICIÓN NOTARIAL RESPECTO AL DECESO DE PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS TRAMITADAS EN LA NOTARIAS DE LA PROVINCIA DE SAN MARTIN, AÑO 2017*. TARAPOTO.
9. GELDRES CAMPOS, R. (2017). ¿Qué significa que la posesión sea pacífica a fin de adquirir la propiedad por usucapión? *LA LEY - El ángulo legal de la noticia*.
10. Gonzáles Barrón, G. (2012). *INTRODUCCIÓN AL DERECHO REGISTRAL NOTARIAL*. LIMA: JURISTA EDITORES.
11. Gonzáles Barrón, G. (2013). *TRATADO DE DERECHOS REALES*. LIMA: JURISTA EDITORES.

12. Gonzáles Barrón, Gunther. (2014). *LA PROPIEDAD - MECANISMOS DE DEFENSA*. LIMA: GACETA JURIDICA.
13. Gonzáles Linares, N. (2012). *DERECHO CIVIL PATRIMONIAL - DERECHOS REALES*. LIMIA: JURISTA EDITORES.
14. LADEJO GARCÍA, M. (2004). *LA USUCAPIÓN*. MADRID: COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE ESPAÑA.
15. MUÑOZ SANCHEZ, R. (2014). LA USUCAPIÓN Y SU PROYECCIÓN FRENTE A TERCEROS. En G. JURIDICA, *LA PROPIEDAD - MECANISMOS DE DEFENSA* (págs. 167-179). LIMA: GACETA JURIDICA.
16. PALACIO, L. E. (2015). LA SENTENCIA EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. En G. JURIDICA, *MANUAL DEL PROCESO CIVIL* (pág. 990). LIMA: GACETA JURIDICA.
17. PUIG BRUTAU, J. (1978). *FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL*. BAARCELONA: CASA EDITORIAL, S.A., BAARCELONA.
18. SANTOS BRIZ, J. (1973). *DERECHO CIVIL*. MADRID: EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO.
19. VELASQUEZ MALCALAYA, B. C. (2018). *LA INDEBIDA UTILIZACIÓN DE LA OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2018*. HUANCAYO.
20. VILLAVICENCIO CARDENAS, M. (2009). *MANUAL DE DERECHO NOTARIAL*. LIMA: JURISTA EDITORES.