



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN
SEDE NOTARIAL Y JUDICIAL, LIMA, 2019”**

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADO

Autor:

Christian Raul Castañeda Lopez

Asesor:

Mg. Manuel Herminio Ibarra Trujillo

<https://orcid.org/0000-0002-9269-0971>

Lima - Perú

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	Emilio Jose Balarezo Reyes	40343109
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	Aldo Nosiglia Aicardi	07783712
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	Harold Velazco Marmolejo	42390174
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

DEDICATORIA

A Dios y su infinito poder

AGRADECIMIENTO

*A mi señor padre, a mi señora madre y a
mi Doctor Garcés que me ha guiado en mi vida
profesional.*

Tabla de contenido

JURADO EVALUADOR	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE TABLAS	6
RESUMEN	7
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	8
1.1. Realidad problemática	8
1.2. Formulación del problema	13
1.3. Objetivos	14
1.3.1. Objetivo general	14
1.3.2. Objetivos específicos	14
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	15
CAPÍTULO III: RESULTADOS	21
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	26
RESPECTO AL OBJETIVO ESPECÍFICO 1: DETERMINAR QUÉ FORMAS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SE EJECUTAN EN ESCRITURAS PÚBLICAS NOTARIALES Y JUDICIALES, LIMA, 2019.	27
REFERENCIAS	31
ANEXOS	33

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Características de la muestra	21
Tabla 2: Resultados para el objetivo general	27
Tabla 3: Resultados para el primer objetivo específico	28
Tabla 4: Resultados para el segundo objetivo específico	30

RESUMEN

La presente investigación titulada “Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y judicial, Lima, 2019” posee como objetivo determinar la relación entre ambas categorías desarrolladas en la presente tesis. Para ello hizo uso de una metodología fundamentada en el enfoque cualitativo, con un tipo básico, con nivel descriptivo y diseño no experimental. La población fue treinta documentos y la muestra diez documentos, se tomaron ellas de la base digital Google Académico. Se hizo ejecución de la técnica documental y el instrumento usado fue el análisis documental. Los resultados de investigación muestran que la escritura pública en sede notarial es el antecedente para incoar el procedimiento de la prescripción. La conclusión a la que se llegó fue existe una relación de continuidad entre ambas categorías ya que la escritura notarial permitirá la usucapión del peticionante.

PALABRAS CLAVES: Prescripción adquisitiva de dominio, Usucapión, Escritura pública notarial y judicial, Derecho Registral

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

En el contexto latinoamericano, los países presentan un fundamento teórico jurídico basado en el derecho romano-germánico y por ello la literatura especializada manifiesta que la usucapión es un vehículo de acceso a la justicia bajo la premisa, propia del Estado Social, del derecho a la propiedad (Bautista, 2015). En ese sentido, la resolución de la judicatura de establecer como fundada la demanda de prescripción adquisitiva sería una expresión del cumplimiento de la función social del Estado y uno de los medios de acceder a la propiedad. (Canto S. , 2019).

El presente trabajo de investigación posee como propósito analizar cómo se está interpretando la usucapión en las escrituras pública notariales y que requisitos se exigen para la misma.

Antecedentes

Maldonado (2018) hace referencia que las notificaciones para llegar a una inscripción en registros omiten la notificación a los anteriores dueños. Esta tesis se relaciona a una hipótesis de nuestra investigación como sería la evidencia de una falta de notificación al titular registral en la usucapión notarial.

Berrocal (2019) habla que se tiene que hacer una revisión exacta y de verificación de los documentos para tramitar y llegar a inscribir el título, también explica que si la opción es de mala fe, se tiene que dar cuenta a la fiscalía de turno.

Pinchis (2018), menciona con respecto a las notificaciones, que si no se toma en conocimiento a los terceros, esto puede generar una nulidad del proceso, ya que la otra parte se vea vulnerado.

Canto (2019) hace referencia que antes de que se ejecute el lanzamiento o recurran a los interdictos, los posesionarios en tránsito al despojo exploran diversas estrategias legales entre ellas la prescripción.

Castro (2019), en su tesis “Calidad de sentencias sobre prescripción adquisitiva de dominio expediente N° 01705-2013-0-2402-JR-CI-01 distrito judicial de Ucayali, 2017”, llega a la conclusión que las partes considerativa y resolutive de la judicatura sobre el tema prescriptorio encontraban dificultades que eran observados en instancias superiores. Sostiene en su investigación que la alta cantidad de jueces supernumerarios incide en la calidad de las sentencias aun cuando se presente una celeridad expeditiva mayor que en otras sedes judiciales.

Casanova (2017), en su artículo científico “Críticas a la jurisprudencia del Tribunal registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial”, planteó cuestionamientos a las resoluciones de SUNARP que lindaban con temas de conflicto. Es decir, el autor resaltaba la naturaleza no contenciosa de las notarías, lo que a su consideración se transgredía en algunas resoluciones del Tribunal.

Categoría: Prescripción adquisitiva

Definiciones

La prescripción adquisitiva de dominio, a decir de Berrocal (2019), es un mecanismo jurídico que permite a un poseedor de un bien, de naturaleza mueble o inmueble, consolidarse como propietario del mismo. Es decir, para el autor, la prescripción se aplica a diversa naturaleza de bienes.

Según Canto (2019) menciona que no puede existir título de propietario por acción posesoria si es que no es sometida a un proceso de corte jurisdiccional.

Parvina (2017), plantea que para que el acto posesorio devenga en titularidad de propietario se requiere el cumplimiento de una posesión pública, pacífica, continua y a título de propietario. Es decir, para este autor, son cuatro los requisitos que establece la norma sustantiva civil para su petitorio.

La prescripción de tipo judicial

Según Maldonado (2018), la prescripción adquisitiva judicial es generalmente la recurrencia del propietario a la judicatura para impugnar la posesión pública, pacífica y continúa alegada por un tercero poseionario. Es decir, el autor refiere que dicha usucapión es solicitada principalmente por el propietario afectado por el fenómeno prescriptorio.

Legislación nacional y extranjera

La base normativa de carácter constitucional sobre la propiedad y la prescripción se halla en el artículo 70 de la Carta Magna que establece: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley”.

Argentina, en su Código Civil, artículo 3948, plantea: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley” (Código Civil Argentino, 2015)

Colombia, en su Código Civil, artículo 2518, plantea: Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. (Código Civil Colombiano, 1885)

Jurisprudencia nacional y extranjera

La jurisprudencia sobre prescripción adquisitiva postula la sitúa como una institución jurídica antigua y de cuidado en su aplicación pues está en juego un derecho fundamental como la propiedad.

La prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica de larga data, cuya justificación actual, entre otros fundamentos, radica en el bien común; sin embargo, ante el efecto que produce -como es la pérdida del derecho de propiedad del demandado-, el órgano jurisdiccional debe ser muy riguroso al verificar el cumplimiento de los requisitos legales, pues flexibilizar aquella labor produciría la indebida afectación del derecho fundamental a la propiedad del emplazado. (Poder Judicial, 2017)

La jurisprudencia también plantea la naturaleza litigiosa del proceso de usucapión judicial como: *“el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior propietario no muestre una voluntad formal de contradicción”* (Poder Judicial, 2017), *La jurisprudencia establece que la prescripción adquisitiva se puede aplicar inclusive sobre bienes no registrados*

En un proceso de prescripción adquisitiva, se vulnera el debido proceso y se incurre en un defecto de motivación, cuando el órgano jurisdiccional concluye que constituye un imposible jurídico la usucapión de un bien inmueble no inscrito registralmente; pues, en nuestro ordenamiento jurídico, de modo expreso y general, tal pretensión no se encuentra sustraída de la posibilidad de ser exigida judicialmente. (Poder Judicial, 2014)

Categoría: Escritura pública notarial de prescripción

Definiciones

Larico (2017) menciona que en la prescripción adquisitiva, su eficacia radica en titularizar al peticionante de una manera más expeditiva con el objeto de que el bien participe del tráfico jurídico.

Cavero (2019) refiere que la posibilidad de que las notarías puedan realizar la usucapión debido a una normativa de rango legal.

Cabrera (2017) subraya que esta delegación solo abarca, hasta la fecha, la posibilidad de aplicar usucapión solamente a predios urbanos.

Regalado (2018) menciona que la usucapión seguirá el tracto, salvo la presentación de contradictorio, en cuyo caso saldrá de la esfera notarial y devendrá en actividad de la judicatura.

Legislación nacional y extranjera

La base legal de la prescripción adquisitiva notarial la podemos hallar en el artículo 36 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, que establece:

La prescripción adquisitiva (...) es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, (...). Asimismo, 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. (Poder Ejecutivo, 2006)

Argentina, en su Código Civil, artículo 3952, plantea: “Pueden prescribirse todas las cosas cuyo dominio o posesión puede ser objeto de una adquisición”. (Código Civil Argentino, 2015)

Venezuela, en su Código Civil, artículo 796, plantea: “La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y demás derechos se adquieren y transmiten por la Ley, por sucesión, por efecto de los contratos”. (Código Civil de Venezuela, 1982)

Jurisprudencia

La jurisprudencia, recogida de la resolución del Tribunal Registral, establece la usucapión notarial del siguiente modo:

La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. (SUNARP, 2018)

Una jurisprudencia recogida del Tribunal Registral resalta otra limitación a la prescripción notarial, como es la imposibilidad de la inscripción en bienes de dominio público. (SUNARP, 2019)

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL Y JUDICIAL, LIMA, 2019

1.2. Formulación del problema

Problema general

¿Qué relación existe entre la prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial y notarial, Lima 2019?

Problemas específicos

¿Qué formas de prescripción adquisitiva de dominio se ejecutan en escrituras públicas en sede notarial y sede judicial, Lima, 2019?

¿Qué ejecución se da en la escritura pública y cuáles son los requisitos en sede notarial y sede judicial?

¿Qué efectos jurídicos produce la prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial y en sede notarial?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Determinar qué relación existe entre la prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial y notarial.

1.3.2. Objetivos específicos

Determinar qué formas de prescripción adquisitiva de dominio se ejecutan en escrituras públicas notariales y judiciales, Lima, 2019.

Determinar qué efectos jurídicos produce la prescripción adquisitiva de dominio en escrituras públicas notariales y judiciales, Lima, 2019.

Justificación

La presente investigación se justifica en razón al interés que me genera el derecho civil y también que en el Código Civil piden requisitos para que se dé la adquisición, sin embargo, al ser un asunto no contencioso este proceso toma mucho tiempo, es por ello que considero que se debe abarcar este tema y dar una nueva planificación. Asimismo, existe una justificación teórica; porque se acrecienta el saber sobre la prescripción adquisitiva permite el acceso a la propiedad que en nuestro ordenamiento se encuentra establecido como derecho constitucional. Tiene además justificación práctica, porque los sujetos pueden solicitar usucapión en sede notarial, por lo cual los sujetos pueden recurrir a la inscripción en Registros Públicos mediante la anotación preventiva notarial. Tiene una justificación metodológica, porque basándonos en una investigación cualitativa, presentamos una serie de hallazgos tomados como muestra a partir de un metabuscador como Google Académico, por lo cual dejamos un derrotero para hacer uso del mismo.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1. Tipo de investigación

En el tipo básico, el investigador busca aumentar el saber humano sobre un elemento específico de estudio (Hernández-Sampieri, 2001). En ese sentido, como profundicé en las definiciones, tipos y características de prescripción adquisitiva en escrituras públicas, expreso que mi investigación es de tipo básico.

En el enfoque cualitativo, se expresan supuestos jurídicos y el investigador adecúa psicológicamente la realidad estudiada (Hernández-Sampieri, 2001). En ese sentido, como planteé supuestos sobre la prescripción en sede notarial y sede judicial expresadas en escrituras públicas, expreso que mi investigación es de enfoque cualitativo.

En el nivel descriptivo, solo se presentan las caracteriza del fenómeno tal como este se manifiesta (Hernández-Sampieri, 2001). En ese sentido, como solo describí el fenómeno de la prescripción en sede notarial, expreso que mi investigación es descriptiva.

En el diseño de investigación no experimental no se cambian o modifican las categorías de investigación (Hernández-Sampieri, 2001). En ese sentido, como no varié la institución jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio, expreso que mi investigación es no experimental.

2.2. Población y muestra

Población

Treinta artículos científicos y tesis sobre prescripción adquisitiva de dominio establecidas en sede notarial y en sede judicial por escritura pública, obtenidos de la base de datos digital Google Académico, mediante revisión sistemática, de autores latinoamericanos, durante los

años 2015 a 2022, solamente escritas en idioma español y que se encuentren dentro de la rama del derecho registral y/o civil.

Muestra

Diez artículos científicos y tesis sobre prescripción adquisitiva de dominio establecidas en sede notarial y en sede judicial por escritura pública, obtenidos de la base de datos digital Google Académico, mediante revisión sistemática, de autores latinoamericanos, durante los años 2015 a 2022, solamente escritas en idioma español y que se encuentren dentro de la rama del derecho registral y/o civil. La selección es establecida de los documentos lo realiza el autor en base a su criterio, por ello la muestra es no probabilística, específicamente por conveniencia.

Tabla 1

Declaración de hallazgos tomados como muestra

Autor y año	Título	Fuente
Herrera (2019)	La autorización de inscripción de escritura pública en sede notarial, los principios de celeridad y economía procesal	http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9627
Fernández (2019).	El plazo de prescripción de la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de Escritura Pública y la vulneración al derecho de propiedad en el Perú	http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/46730
Lozano y Córdova (2017).	Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial	http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia_R%20-%20CordovaAlva_A.pdf?sequence=1
Parvina (2017).	La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015	http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1623
Terrazas (2021)	Terrazas Gonzales, D. V. (2021). Calificación registral y su repercusión sobre la naturaleza de los procesos de Usucapión viabilizada vía notarial en el Perú.	https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4805/Dunia_Tesis_doctor_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y
Chávez (2017).	Prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles y calificación de la demanda en los Juzgados Civiles de la ciudad de Huaraz periodo, 2013-2014	http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1620
Casanova (2018)	Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial	http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11779

Pajares (2021)	Eficacia de la figura de la prescripción adquisitiva como medida para regular el derecho de propiedad del copropietario publicitado en el registro de propiedad inmueble	http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/8831/1/REP_MIGUEL.PAJARES_EFICACIA.DE.LA.FIGURA.DE.LA.PRESCRIPCION_pages_deleted.pdf
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Bases de datos Google Académico

2.3. Técnicas e instrumento de recolección

Técnicas

Utilicé la técnica de análisis documental ya que permite establecer un nexo directo entre el teórico investigador y el objeto de análisis (Hernández-Sampieri, 2001). Por ello, hice uso de esta técnica y recaudé directamente las fuentes de investigación.

Materiales o instrumentos

Utilicé como instrumento la ficha de análisis documental porque con él, el investigador usa la cognición y sistematización para obtener las ideas que contesten los objetivos planteados (Hernández-Sampieri, 2001). Por ello, hice uso de los procesos cognitivos de comprensión y análisis sobre la muestra.

2.4. Procedimiento recolección y análisis de datos

Procedimiento de recolección de datos

Se recolectó la información de quince documentos especificados en la muestra haciendo uso de la estrategia “Revisión sistemática de la literatura científica”. Esta estrategia de búsqueda se aplicó sobre Google Académico reputada base de datos digital la cual es mundialmente reconocida en tesis y artículos científicos.

Se obtuvo una cantidad de 155 documentos. No obstante, mi población se fijó en 30 porque al leer los documentos pude advertir que varios de ellos presentaban mis categorías de investigación (prescripción adquisitiva de dominio y escritura pública) en su título o en su índice. Sin embargo, luego descarté hallazgos debido a que la información se desviaba a otros puntos que no necesitaba para la investigación, es así que se logró fijar los 8 documentos presentados y porque se encontraban con mayor rigor académico, mayor cantidad de fuentes citadas y sus autores eran autoridades en derechos reales.

Procedimiento de análisis de datos

Se utilizó del método comparativo para analizar los hallazgos encontrados por revisión sistemática, puesto que al hacer la lectura sobre ellos se observó que existían semejanzas y diferencias (que es la esencia misma de la comparación).

Pude, bajo este método, separar los documentos que responden a mi objetivo general de investigación y, por otro lado, los documentos que se vinculaban a los otros dos objetivos específicos que planteé. Para el objetivo general, fue uno (01) el documento. Los elegí porque presentaban la relación existente entre prescripción adquisitiva y escritura pública notarial. Para el primer objetivo específico, fueron tres (03) los documentos. Los elegí porque mostraban las formas de prescripción existente en sede notarial. Para el segundo objetivo específico, fueron dos (02) los documentos. Los elegí porque mostraban anotaciones preventivas devenidas de la escritura pública notarial.

Aspectos éticos

La presente investigación cumple con el Reglamento de grados y títulos de la Universidad Privada del Norte, las normas de redacción de la Asociación Psicológica Americana (Citas y referencias), las reglas de la Real Academia Española (gramática y

ortografía) y la Declaración de Helsinki (Principios éticos para la investigación). Por ello, respetaré los derechos de autor y la propiedad intelectual en la redacción de este trabajo de investigación.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

En este punto de la presente tesis de investigación se mostrarán los resultados logrados mediante la utilización de la técnica e instrumentos de investigación. Los documentos obtenidos mediante revisión sistemática son diez debido a que brindan la información necesaria para la correcta realización de esta investigación. Estos se distribuyen en tesis y artículos científicos.

Objetivo general: Determinar qué relación existe entre la prescripción adquisitiva de dominio y la escritura pública notarial y judicial, Lima, 2019

Para responder este objetivo, se seleccionaron 1 documento.

Herrera (2019), en su tesis "La autorización de inscripción de escritura pública en sede notarial, los principios de celeridad y economía procesal", acerca de la relación entre prescripción adquisitiva de dominio y escritura pública notarial expresa que se presenta un "vínculo de continuidad" que se perfecciona cuando la primera de ella se traslada y explicita en el instrumento notarial después de la protocolización de esta entidad.

Tabla N°1

Resultados vinculados al objetivo general

Autor	Tipo	Resultados
Herrera (2019)	Tesis	Se presenta un "vínculo de continuidad" entre ambas categorías y que encontrará perfección cuando la prescripción adquisitiva de dominio se traslade y explicita en el instrumento notarial después de la protocolización de esta entidad.

Fuente: Base de datos Google Académico

Este documento de la muestra expresa que se encuentra una unión de continuidad entre la prescripción adquisitiva de dominio y la escritura pública notarial.

Objetivo específico 1: Determinar qué formas de prescripción adquisitiva de dominio se ejecutan en escrituras públicas notariales y judiciales, Lima, 2019.

Para responder este objetivo, se seleccionaron tres documentos, todos ellos son tesis.

Chávez (2017), en su tesis “Prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles y calificación de la demanda en los Juzgados Civiles de la ciudad de Huaraz periodo, 2013-2014”, expresa que la forma prescriptoria más común en sede notarial es la de buena fe y sobre bienes muebles, dado que los bienes inmuebles al presentar una alta valorización económica son mayormente objeto de litis y de procedimientos de mala fe.

Parvina (2017), en su tesis “La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015”, expresa que las formas de prescripción adquisitiva de dominio ejecutada en sede notarial son las basadas en posesión de buena fe y, con mucha frecuencia, sobre bienes muebles, señalando a la vez que ese tipo de formas son opuestas a las presentadas en la judicatura las cuales tratan sobre bienes inmuebles, generalmente.

Casanova (2018), en su tesis “Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial”, expresa que las formas de prescripción adquisitiva son opuestas en sede notarial y en sede judicial, donde en el primero “la frecuencia está dada por la prescripción de buena fe” por el carácter no litigioso o contradictorio que el ámbito notarial posee.

Tabla N°2

Resultados vinculados al objetivo específico 1

Autor	Tipo	Resultados
Chávez (2017)	Tesis	La forma prescriptoria más común en sede notarial es la de buena fe y sobre bienes muebles, dado que los bienes inmuebles al presentar una alta valorización económica son mayormente objeto de litis y escapan a las competencias delegadas a las notarías.
Parvina (2017)	Tesis	Las formas de prescripción adquisitiva de dominio ejecutada en sede notarial son las basadas en posesión de buena fe y, con mucha frecuencia, sobre bienes muebles, señalando a la vez que ese tipo de formas son opuestas a las presentadas en la judicatura las cuales tratan sobre bienes inmuebles, generalmente.
Casanova (2018)	Tesis	Las formas de prescripción adquisitiva son opuestas en sede notarial y en sede judicial, en el primero “la frecuencia está dada por la prescripción de buena fe” al presentar, la sede notarial, un carácter no litigioso en contraste con la judicatura.

Fuente: Base de datos Google Académico

Los tres documentos de la muestra expresan que las formas más frecuentes de prescripción adquisitiva de dominio en escrituras públicas son las de bienes muebles basadas en la posesión de buena fe, ya que la naturaleza del fuero notarial impide la posibilidad de la litis o del contradictorio.

Objetivo específico 2: Determinar qué efectos jurídicos produce la prescripción adquisitiva de dominio en escrituras públicas notariales y judiciales, Lima, 2019

Para responder este objetivo, se seleccionaron dos documentos, todos ellos son tesis.

Lozano y Córdova (2017), en su tesis “Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial”, sobre

los efectos jurídicos que produce la prescripción adquisitiva de dominio en escrituras públicas notariales, expresa que en puridad surge la obligación de parte de los tribunales registrales de anotar preventivamente lo establecido en la escritura pública notarial, aunque el solicitante prescriptor no pueda aún ubicarse en asiento registral alguno.

Fernández (2019), en su tesis “El plazo de prescripción de la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de Escritura Pública y la vulneración al derecho de propiedad en el Perú”, sobre los efectos jurídicos que produce la prescripción adquisitiva de dominio en escrituras públicas notariales, expresa que es la posibilidad mas no la necesidad de recurrir a las entidades de la administración pública registrales para obtener una anotación preventiva que funciona como una cautelar hasta el perfeccionamiento que lo haga titular en sí del bien usucupado.

Tabla N°3

Resultados vinculados al objetivo específico 2

Autor	Tipo	Resultados
Lozano y Córdova (2017)	Tesis	La prescripción adquisitiva de dominio en escritura notarial produce surge la obligación de parte de los tribunales registrales de anotar preventivamente lo establecido en la escritura pública notarial, aunque el solicitante prescriptor no pueda aún ubicarse en asiento registral alguno
Fernández (2019)	Tesis	La prescripción adquisitiva de dominio en escritura notarial provoca solamente la posibilidad (y no la necesidad) de recurrir a las entidades de la administración pública registrales para incoar el procedimiento de anotación preventiva, la cual funciona como una cautelar hasta el

perfeccionamiento que lo haga titular en sí del bien
usucapado

Fuente: Base de datos Google Académico

Los dos documentos de la muestra expresan que el efecto jurídico que se deriva del hecho prescriptorio en escrituras públicas notariales fue la anotación preventiva en las entidades registrales. Solamente Fernandez, señala que dicho efecto no es inmediato, sino que requiere de la actuación de la parte procedimental usucupante.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Limitaciones

Las limitaciones que encontré fueron de tipos metodológicos ya que debido a la imposibilidad de tránsito y desplazamiento debido al aislamiento social obligatorio no pude aplicar mis técnicas e instrumentos previstos en el curso de Proyecto de tesis como eran la encuesta en el cuestionario a diez notarios de la localidad de Lima.

Respecto al objetivo general de investigación: Determinar qué relación existe entre la prescripción adquisitiva de dominio y la escritura pública notarial y judicial, Lima, 2019.

Los hallazgos nos permiten mostrar que la mayoría de los documentos de la muestra expresan la existencia de una relación causal entre prescripción adquisitiva de dominio y escritura pública notarial, aunque dos de ellas resaltan que la existencia devendrá si se da el cumplimiento de requisitos. En ese sentido, se pudo demostrar el supuesto jurídico general que planteaba que existía un vínculo de causa y efecto entre ambas categorías.

Esta relación también es aceptada por Berrocal (2019) quien planteaba que una usucapión válida generaba la posibilidad de incoación del procedimiento de escritura pública. También concordaba con ello Bautista (2015) al aseverar que solamente se solicitará escritura pública si se posee el presupuesto de fundabilidad de la prescripción adquisitiva de dominio.

Consideramos que la prescripción adquisitiva de dominio, en tanto mecanismo de acceso a la propiedad, solamente debe incoar procedimiento de escritura pública si es que cuenta con respuesta de carácter firme sea en sede litigiosa-contradictoria jurisdiccional o sea en los fueros no contenciosos notariales, dado que una relación de consecuencia o efecto directo

podría generar escenarios de simulación y fraude con lo que el tráfico jurídico, que tanto se protege en la usucapión, puede devenir en negativo.

Respecto al objetivo específico 1: Determinar qué formas de prescripción adquisitiva de dominio se ejecutan en escrituras públicas notariales y judiciales, Lima, 2019.

Los hallazgos nos permiten presentar que los documentos de la muestra expresan que las formas más frecuentes de prescripción adquisitiva de dominio en escrituras públicas son las de bienes muebles basadas en la posesión de buena fe, ya que la naturaleza del fuero notarial impide la posibilidad de la litis o del contradictorio. En ese sentido se comprueba no se demuestra el supuesto jurídico que señalaba que las formas de usucapión estaban referidos a predios urbanos, lo que no cumple ya que esta institución admite a trámite también bienes muebles.

Tal escenario para la prescripción es también aceptado por Maldonado (2018) quien planteaba que en sede notarial los bienes muebles son frecuentes por su bajo margen económico en contraste con el carácter litigioso de la judicatura que presentaba una mayor participación de inmuebles. Se oponía a tal aseveración Bautista (2015) quien sustentaba la primacía del fuero notarial en tanto una celeridad del tráfico de bienes debía partir por procedimientos igual de céleres, con lo cual los depositarios de bienes inmuebles también actuaban en el ámbito notarial.

Consideramos que, si bien las formas de prescripción adquisitiva que se ejecutan en sede notarial versan sobre bienes muebles, el alto éxito de los trámites de los particulares podría ser causal para solicitar al aparato estatal una mayor entrega de facultades a las ejecuciones notariales. Esto debido a que los agentes particulares no suelen recurrir con *animus* a las sedes

jurisdiccionales para la actuación de la usucapión debido a la carga que ella posee, con lo cual una dación de facultades a la sede notarial descargaría la burocratización y carga de la magistratura.

Respecto del objetivo específico 2: Determinar qué efectos jurídicos produce la prescripción adquisitiva de dominio en escrituras públicas notariales y judiciales, Lima, 2019

Los hallazgos nos permiten presentar que se cumple el supuesto jurídico segundo que afirmaba que la consecuencia o efecto jurídico de la prescripción adquisitiva es la anotación preventiva en la sede de los Registros Públicos, la cual está especificada en su Texto Único de Procedimientos Administrativos de las zonas registrales y que permite el asiento transitorio del derecho obtenido.

Respalda esta consecuencia de la usucapión Casanova (2017) quien planteaba que el efecto de la prescripción es lograr para su titular, en un primer momento, un asiento transitorio de prioridad para la publicidad de la existencia del bien. En muy idéntico sentido Larico (2017) expresa que el propósito de la anotación preventiva lograda por la usucapión permite que los registros públicos puedan invocar constituir, modificar o extinguir un derecho.

Consideramos que esta anotación preventiva sirve como elemento de prioridad en la pretensión sobre el bien o los bienes, lo cual otorgará capacidad de oponibilidad ante otro sujeto. No obstante, este válido procedimiento en sede registral debe ser sometido a supervisión ya que, al enervar la fe pública, puede inducir a fraudes o simulaciones ante un uso no correcto tanto en la propia sede registral como en el fuero notarial.

Implicancias

- 1) Metodológicas: La técnica documental como estrategia metodológica presenta una funcionalidad menor que técnicas como la encuesta o la entrevista, ya que estas últimas permite el acceso a información de fuente directa y con un mayor nivel de actualización.
- 2) Teóricas: El trabajo de investigación permite a los diversos investigadores poder encontrar conceptos o definiciones jurídicas acerca de las categorías prescripción adquisitiva y escritura pública notarial.
- 3) Prácticas: El trabajo de investigación permite a los recurrentes a la sede notarial para casos de prescripción anticiparse en su petitorio de anotación preventiva en el fuero de los Registros Públicos.

Conclusiones

Primero: Existe una relación de tipo causal entre ambas categorías de investigación ya que en la praxis jurídica la solicitud y la declaración de firme de la prescripción adquisitiva, sea sobre bien mueble o inmueble, provoca que el recurrente acceda a la posibilidad de escritura pública notarial, siempre que se garanticen previamente ciertos requisitos. Se comprobó el supuesto jurídico general

Segundo: La forma de prescripción adquisitiva de dominio que se ejecutan en escrituras públicas notariales es la usucapión sobre bienes muebles pues poseen características como baja cuantía económica y no conflictividad sobre el bien. No obstante, la ejecución eficaz y célere abre la posibilidad de que a esta sede se le extiendan algunas facultades más.

Tercero: Se cumple el supuesto jurídico segundo que afirmaba que la consecuencia o efecto jurídico de la prescripción adquisitiva es la anotación preventiva en la sede de los Registros Públicos ya que esta permite que el sujeto prescripto pueda en la zona registral constituir, modificar o extinguir un derecho.

REFERENCIAS

- Bautista. (2015). Copropiedad y usucapión: ¿Los copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes? *Advocatus*.
- Berrocal, E. (2019). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial*. Obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/3861>
- Cabrera, H. (2017). *El procedimiento en la adquisición adquisitiva de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque*. Obtenido de <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/7389/BC-196%20CABRERA%20MONTALVO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Canto. (2019). Declaración de prescripción adquisitiva de dominio en el proceso de desalojo. *Advocatus*.
- Canto, S. (2019). *Declaración de prescripción adquisitiva de dominio en el proceso de desalojo*. Obtenido de <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/3117/ortografia.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Casanova. (2017). Críticas a la jurisprudencia del Tribunal registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial. *Advocatus*.
- Casanova, R. (2017). *Críticas a la jurisprudencia del Tribunal registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial*. Obtenido de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11779>
- Castro, V. (2019). *Calidad de sentencias sobre prescripción adquisitiva de dominio expediente N° 01705-2013-0-2402-JR-CI-01 distrito judicial de Ucayali, 2017 (Tesis para obtener el Título profesional de abogado)*. Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.
- Cavero, M. (22 de Abril de 2019). Prescripción adquisitiva notarial. *El Peruano*, pág. s/n.
- Código Civil Argentino. (2015).
- Código Civil Chileno. (1857).
- Código Civil Colombiano. (1885).
- Código Civil de Venezuela. (1982).

- Congreso de Colombia. (2012). Ley N.º 1579.
- Gálvez, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Lima: Legales Ediciones.
- Hernández-Sampieri. (2001). *Metodología de la Investigación*.
- Larico, Y. (2017). *Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad notarial*. Obtenido de <http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/6111>
- Maldonado, J. (2018). *Influencia de la usucapion en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los predios urbanos del cono Norte de Lima 2014 – 2016*. Obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/2775>
- Manzanal, M. (2017). Territorio, poder y sojización en el cono sur latinoamericano. *Mundo Agrario*.
- Moher, e. a. (2015). *Systematic Reviews*.
- Muñoz, R. (2015). ¿La declaración de propiedad por usucapación levanta las cargas y los gravámenes en el bien? *Advocatus*.
- Parvina, L. (2017). *La interpretación de buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015*. Obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1623>
- Pinchis, V. (2018). *Calidad de sentencias sobre prescripción adquisitiva en el expediente N° 00826–2012–0–2402–JR–CI–01 del distrito judicial del Ucayali – Coronel Portillo, 2018*. Obtenido de <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/4626>
- Poder Ejecutivo. (2006). Decreto Supremo N.º 035-2006-Vivienda.
- Poder Judicial. (2014). Casación N.º 214-2014-Ica.
- Poder Judicial. (2017). 03566-2009-0-1601-JR-CI-07.
- Regalado, M. (2018). *Calificación registral en los casos de prescripción adquisitiva notarial y judicial estudio realizado en Lima (2016-2017)*. Obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/2110>
- SUNARP. (2012). Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos.
- SUNARP. (2017). Resolución N.º 263-2017-SUNARP-TR-T .
- SUNARP. (2018). RESOLUCIÓN No.-2444-2018-SUNARP-TR-L.
- SUNARP. (2019). Resolución N.º 003-2019-SUNARP-TR-T .
- Vidal, F. (1985). *La Prescripción y la Caducidad en el Código Civil Peruano*. Lima: Cultural Cusco.

ANEXOS

ANEXO N° 1. Ficha de análisis documental

N°	Tipo de Documento (tesis maestría, Doctorado, artículos científicos, informe de investigación)	Nombre de documento	Autor	Año	Conceptos claves	Tesis central o ideas fundamentales	Objetivo de la investigación	Conclusiones
1	Tesis	La autorización de inscripción de escritura pública en sede notarial, los principios de celeridad y economía procesal	Herrera, R.	2019, febrero	Inscripción, sede notarial, principios, celeridad y economía procesal.	Reformar al Artículo de la Ley Notarial, a fin de incluir la autorización para Inscripción de Escritura Pública en Sede Notarial	Evidenciar la falta de existencia de la facultad del notario y que esto atente contra los principios de celeridad y economía procesal.	Se presenta un “vínculo de continuidad” entre la prescripción adquisitiva de dominio y la escritura pública notarial; esta relación encontrará perfección cuando la prescripción adquisitiva de dominio se traslade y explicita en el instrumento notarial después de la protocolización de esta entidad
2	Tesis maestría	Prescripción adquisitiva de bienes	Chávez, H.	2017	Prescripción adquisitiva,	Si no está registrado el inmueble, el	Determinar los criterios jurídicos, normativ	la forma prescriptora más común en sede notarial es la

		muebles e inmuebles y calificación de la demanda en los Juzgados Civiles de la ciudad de Huaraz periodo, 2013-2014			usucapir, posesión	demandante no puede pretender la prescripción adquisitiva de Dominio, por lo que la demanda es declarada improcedente	os, que se utilizan en los juzgados mixtos en la calificación de la demanda de prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles	de buena fe y sobre bienes muebles, dado que los bienes inmuebles al presentar una alta valorización económica son mayormente objeto de litis y de procedimientos de mala fe.
3	Tesis maestría	La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015	Parvina, L.	2017	Doctrina, buena fe, jurisprudencia, dominio	Para adquirir un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, se debe requerir contar con una Buena Fe de tipo Objetivo.	Determinar la influencia de la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio.	las formas de prescripción adquisitiva de dominio ejecutada en sede notarial son las basadas en posesión de buena fe y, con mucha frecuencia, sobre bienes muebles, señalando a la vez que ese tipo de formas son opuestas a las presentadas en la judicatura las cuales tratan sobre bienes inmuebles,

								generalment e.
4	Tesis	Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial	Casanova, R.	2018	Prescripción, legalidad, tribunal registral	Crítica con respecto a la aplicación por parte del Tribunal Registral del artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN	Evidenciar tres resoluciones del Tribunal Registral mediante el cual, en torno a la prescripción adquisitiva de dominio llevada a cabo en la vía notarial, ha establecido en sus decisiones criterios contrarios a la ley, trastocando el principio registral de legalidad.	las formas de prescripción adquisitiva son opuestas en sede notarial y en sede judicial, donde en el primero “la frecuencia está dada por la prescripción de buena fe” por el carácter no litigioso o contradictorio que el ámbito notarial posee.
5	Tesis	Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción	Lozano, R. y Córdova, A.	2017	Atribución de consecuencia, propiedad predial, adquisitiva	La potestad del notario es verdaderamente constitucional, esto, más allá de que exista respaldo legal que permita su ejercicio.	Identificar las consecuencias jurídicas de atribuirle competencia al notario para declarar la Prescripción	En puridad surge la obligación de parte de los tribunales registrales de anotar preventivamente lo establecido en la escritura pública

		adquisitiva de propiedad predial					ón adquisitiva de propiedad predial.	notarial, aunque el solicitante prescriptor no pueda aún ubicarse en asiento registral alguno.
6	Tesis	El plazo de prescripción de la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de Escritura Pública y la vulneración al derecho de propiedad en el Perú	Fernández, L.	2019	Prescripción, escritura pública, propiedad	la defensa del derecho de propiedad el plazo de otorgamiento de escrituras publicas es imprescriptible	Analizar de qué manera el plazo de prescripción de la acción del comprador para solicitar el otorgamiento de Escritura Pública vulnera el derecho de propiedad en el Perú.	Los efectos jurídicos que se producen de la prescripción adquisitiva de dominio en escrituras públicas notariales, es la posibilidad mas no la necesidad de recurrir a las entidades de la administración pública registrales para obtener una anotación preventiva que funciona como una cautelar hasta el perfeccionamiento que lo haga titular en sí del bien usucupado.