



UNIVERSIDAD
PRIVADA
DEL NORTE

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

CARRERA DE DERECHO

“La prescripción adquisitiva en sede notarial y las causas que producen la nulidad del título de propiedad”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogado

Autor:

Richard Randú Vega Gómez

Asesor:

Luis Gustavo De La Cruz Mallaupoma

Lima – Perú
2018

APROBACIÓN DE LA TESIS

El asesor y los miembros del jurado evaluador asignados, **APRUEBAN** la tesis desarrollada por el Bachiller **RICHARD RANDU VEGA GOMEZ**, denominada:

“La prescripción adquisitiva en sede notarial y las causas que producen la nulidad del título de propiedad”

Abog. Luis Gustavo De La Cruz Mallaupoma
ASESOR

Dr. Manuel Ibarra Trujillo
JURADO
PRESIDENTE

Dr. Michael Trujillo Paredes
JURADO

Dr. Emilio Balarezo Reyes
JURADO

DEDICATORIA

El presente trabajo lo dedico principalmente a Dios, por haberme permitido llegar hasta este punto, así como por haberme brindado fortaleza para cumplir mis metas, por la perseverancia, concentración y paciencia que me otorgó para culminar el trabajo de investigación, que me permitirá dar el gran paso profesional en mi carrera.

De igual forma, a mis Padres por ser mis guías en cada momento, por la educación brindada a través del tiempo y por su incondicional apoyo hacia mi persona. Además, de la confianza que me han brindado, situación que permitió culminar la presente investigación con la mayor perseverancia posible.

Todo este trabajo ha sido posible gracias a ellos, ya que sin su apoyo incondicional en todo momento no habría podido alcanzar esta meta.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, reconozco a Dios por haberme acompañado y guiado a lo largo de la carrera, por ser mi fortaleza en los momentos de debilidad, por permitirme una vida llena de aprendizajes, experiencias y escoger una carrera la cual me sentiré bendecido de ejercer.

Agradezco también, el apoyo brindado por mis padres Betty y Richard en todo momento, por los valores que han inculcado en mí y por la excelente educación que me han dado en la vida que hará posible cumplir todas las metas que me propongo y soy consciente que están orgullosos en lo que me he convertido y me convertiré profesionalmente.

Al doctor Luis Gustavo De La Cruz Mallaupoma, por toda la colaboración brindada para culminar el trabajo de investigación, por su excelente asesoramiento y guía que me permite iniciar una nueva etapa en mi vida profesionalmente.

Finalmente, agradezco a mis compañeros del trabajo, a mis amigos y profesores de la universidad por motivarme día a día a ser una mejor persona, mejor estudiante e impulsarme a terminar mi carrera lo más temprano posible.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Contenido

<u>APROBACIÓN DE LA TESIS</u>	ii
<u>DEDICATORIA</u>	iii
<u>AGRADECIMIENTO</u>	iv
<u>ÍNDICE DE CONTENIDOS</u>	v
<u>RESUMEN</u>	vii
<u>ABSTRACT</u>	ix
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	11
1.1 Realidad problemática.....	11
1.2 Formulación del Problema	13
1.3 Justificación	13
1.4 Limitaciones	13
1.5 Objetivo General y Especifico.....	14
CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO	15
2.1 Antecedentes.....	15
2.2 Bases Teóricas.....	22
2.2.1 El derecho notarial.....	22
2.2.2 Asuntos no contenciosos en vía notarial.....	28
2.2.3 La prescripción adquisitiva	32
2.2.4 La prescripción adquisitiva notarial	36
2.2.5 La nulidad del acto jurídico	40
2.2.6 Casos de nulidad de acto jurídico que contenía el título de propiedad	43
CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA	46
CAPITULO 4. RESULTADOS	48
CAPITULO 5. DISCUSIÓN	55

Recomendaciones.....	58
Referencias.....	59
Anexos	62

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación se pretende analizar las deficiencias del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, teniendo en consideración que el trámite tiene unos lineamientos establecidos a seguir que culminan con la inscripción de la escritura pública en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo que conllevarían a la emisión de un título de propiedad reconocido y con validez jurídica; sin embargo nuestra realidad nos permite identificar la existencia de deficiencias en el citado trámite, que tendrían como consecuencia que el acto emitido por el notario sea nulo. Al mismo tiempo, se debe tener en consideración que en la actualidad el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial es muy usada por las personas, ya que conlleva un tiempo menor para obtener un título de propiedad que sea reconocido como justo título en nuestro ordenamiento jurídico a diferencia de otras vías.

En el primer capítulo se abarca la introducción del tema, que se divide en la realidad problemática que se ha podido apreciar para identificar un defecto de nuestro ordenamiento jurídico, el cual se precisa de forma general a lo más detallado en la situación que se viene apreciando, es decir desde su origen hasta el problema. Luego, prosiguiendo con la formulación del problema de la investigación, así, como la justificación de haber realizado la presente investigación, la limitación que se ha tenido en el trabajo de investigación y cuál es el objetivo de la citada investigación.

En el segundo capítulo se investiga el marco teórico en el cual se desarrolla los antecedentes del trabajo, teniendo en cuenta que se han consultado nueve trabajos de investigación realizados por distintas personas del país en diferentes universidades, que se relacionan con el presente trabajo. Asimismo, las bases teóricas a aplicar radican en el sistema notarial latino y la prescripción adquisitiva de dominio, para culminar con la elaboración de la hipótesis de la investigación.

Cabe precisar que el citado capítulo se divide en el primer subcapítulo en el cual se desarrolla el concepto derecho notarial reconocida en nuestra jurisprudencia, se identifica el sistema notarial en la que se encuentra el ordenamiento jurídico peruano, se define al sujeto de aplicación de la citada rama del derecho, la función notarial que ejerce ante las personas que acuden a él, los instrumentos que usa a fin de realizar un correcto procedimiento notarial, la responsabilidad en la cual se encuentra inmerso al no cumplir un adecuado trámite, etc. Asimismo, en segundo subcapítulo se pretende desarrollar los cambios que ha tenido las facultades investidas al Notario por el Estado, por eso se desarrolla las distintas leyes que han permitido ampliar sus facultades en distintos procesos que eran vistos en la vía judicial.

El tercer subcapítulo se desarrollará la prescripción adquisitiva de forma general donde se definirá, se identificará la naturaleza, cuales son los elementos, sus requisitos, que es lo que dice

nuestro ordenamiento jurídico respecto a esta materia, los tipos de prescripción adquisitiva; siendo desarrollada la prescripción adquisitiva en forma general en el cuarto subcapítulo se desarrolla la prescripción adquisitiva en sede notarial que es materia de la presente investigación, cuales son los requisitos para que el interesado acuda al notario para solicitarlo, los trámites a seguir, etc. de esa forma el sexto subcapítulo se señalarán algunos casos de nulidad del acto jurídico relacionados con el presente trabajo.

Por otro lado, en el tercer capítulo se desarrolla la metodología de la investigación, el cual abarca el tipo de diseño a aplicar, para el presente trabajo es cualitativa, teniendo en consideración que el alcance es descriptivo y explicativo. También, en el citado capítulo se desarrolla la unidad de estudio, la población y la muestra de la investigación que reside en la prescripción adquisitiva en sede notarial. Asimismo, las variables que se desprenden de estas y las técnicas de recolección de datos y análisis de datos a usar.

Por último, en el cuarto capítulo se desarrollarán los resultados de la investigación obtenidos, en el quinto capítulo se realiza la discusión con los otros trabajos de investigación citados para culminar con las conclusiones y recomendaciones que se deben dar para la solución al problema identificado en la presente investigación.

Palabras claves: prescripción adquisitiva, notaria, nulidad de acto jurídico

ABSTRACT

The purpose of this research work is to analyze the deficiencies of the acquisitive prescription process under notarial procedures by taking into consideration that the procedure has guidelines to be followed in order to complete the filing of the public deed in the National Superintendency of Public Records (SUNARP) that would lead to the issuance of a recognized title deed with legal validity. However, our reality allows us to identify the presence of deficiencies in the process of the aforementioned proceeding that, as a consequence, would void this act. At the same time, it must be taken into consideration that nowadays the acquisitive prescription before the notary is widely used because of the time that it takes and for being a process that must lack lawsuit.

The first chapter covers the introduction of the topic, which is divided into the problematic reality, which is generally specified from the general to the specific in the situation that has been seen in our reality, continuing with the problem formulation of the research, the justification, the limitation that we have experienced in the research work, and the purpose of the aforementioned research.

The second chapter investigates the theoretical framework in which the background of the work is developed, taking into consideration nine research works conducted by different individuals of the country in different universities that are related to the aforementioned research. Additionally, the theoretical bases to be applied lie in the Latin notary system and the acquisitive prescription of domain; and finally, the development of the research hypothesis.

The second chapter is divided for the first subchapter develops the notarial right in which this branch of law will be defined, the notarial system in which our country is identified, the notary, his notarial function, notarial instruments seen before his office, his responsibility and other will be defined. Also, intends to develop the changes in the powers granted to the Notary by the State, this is why the different laws, that have allowed to expand his powers in different processes that were seen in legal proceedings, are developed.

In the third subchapter will develop the acquisitive prescription in a general way where it will be defined; the nature, the elements, its requirements, what our legal system says regarding this matter, the types of acquisitive prescription and others will be identified, in that sense, develop the acquisitive prescription under notarial procedures, what indicates our legal system about it, the requirements, etc. Thus, some cases that have been referred to the legal proceedings to request their nullity will be presented.

On the other hand, the third chapter covers the methodology of the work research that includes the design type to be applied, which is qualitative, taking into account that the scope is descriptive and explanatory. Also, the aforementioned chapter will develop the unit of study, the population and

the sample of the research that lies in the acquisitive prescription under notarial procedures. Thus, the variables that arise from these and the techniques of data collection and analysis to be used.

Finally, the results of the research will be developed, as well as the discussion with the other research works mentioned to finish with the conclusions and recommendations that should be given to solve the problem identified in this investigation.

Keywords: acquisitive prescription, notary, nullity of legal act

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1 Realidad problemática

En los años noventa, nuestro país comenzó a vivir la denominada Economía Social de Mercado, se dio con la promulgación de la Constitución Política del Perú de 1993 y se encuentra reconocida en el artículo 58 de nuestra Carta Magna, cuyo propósito es conseguir el desarrollo de la nación en distintas áreas, originadas por las decadencias sufridas en los periodos de gobiernos anteriores, dejando al Perú en una crisis económica muy grave que iba en aumento, teniendo como resultado la aparición de la hiperinflación, alcanzando su auge en el periodo de gobierno del ex presidente Alan García Pérez.

La Economía Social de Mercado, cuya definición exacta dentro del contexto del trabajo de investigación es la organización de los mercados en la forma de optimizar los regímenes de asignación de recursos del país, entonces, se puede entender como la aceptación de un nuevo modelo de mercado impulsado por el país, con la finalidad de hacer progresar al pueblo, situación que se vivía en los años señalados precedentemente. (Bañuelos, 2013)

Por otro lado, también se puede decir que la inflación es un aumento extendido y continuado de los bienes y servicios por un periodo de tiempo, que viene a provocar la disminución gradual de la moneda sin causar algún perjuicio; sin embargo, la hiperinflación es el aumento extremadamente rápido y fuera de control de la tasa que genera el nivel de los precios de bienes y servicios del país, es decir inflación, brindando un crecimiento mayor del 50 %, produciendo la decadencia extremada del valor monetario, situación que es apreciada durante el gobierno del citado ex presidente, donde la gasolina aumento en un 30% su valor, el servicio telefónico en un 20%, agua potable y alcantarillado en un 10%, asimismo, se devalúa el valor del dólar en un 12%, etc. (World Press, 2015).

La aplicación del nuevo régimen provocó que el Perú se vuelva atractivo a las inversiones extranjeras por las facilidades que el país le otorgaba mediante las normas que habían sido promulgadas, a fin de generar ingresos económicos para salir de la crisis generada por la mala gestión en los periodos de gobiernos anteriores, sin embargo, para lograr dicho objetivo se realizaron significativas modificaciones a las normas de nuestro ordenamiento jurídico, con la finalidad que se pueda implementar y desarrollar de forma adecuada el citado régimen económico, siendo que en muchas circunstancias se generaron diversos cambios sin importar si existirían incongruencias con ciertas normas, brindando facultades a determinados funcionarios, creando nuevos sectores y promulgando normas que permitan un adecuado desarrollo de la economía social de mercado.

Uno de los grandes cambios que se dio en el ordenamiento jurídico peruano, fue la promulgación de la denominada Ley de Competencia Notarial de Asuntos no Contenciosos, Ley N° 26662, la cual señalaba que los interesados podrían acudir indistintamente ante el Poder Judicial o

ante la Notaria a fin de poder llevar materias que en las cuales los legisladores apreciaron que carecerían de Litis y podrían ser resueltos por el notario.

En vista, del apego que tuvo la Ley N° 26662, el gobierno promulgo la Ley N° 27157, Ley de Regulación de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, que adicionaba tres materias para que puedan ser tramitadas ante la Notaria, que son: la prescripción adquisitiva de dominio, rectificación de áreas y de medidas perimétricas y procedencia de títulos supletorios. Asimismo, se implementó la amnistía de declaratoria de fábrica, nuevas reglas para la propiedad, materias que se encuentran reguladas en el Código Procesal Civil, así como la promulgación del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC publicado el 17 de febrero del 2000 y la Ley 27333 que complementan la Ley N° 27157.

De lo señalado precedentemente, se puede advertir que la actividad notarial ha cambiado radicalmente desde la aplicación del nuevo régimen económico, especialmente en el voto de confianza brindado por el Estado a los Notarios, situación que se ve reflejada en las facultades que se le ha entregado al Notario, siendo que muchas de las materias solo podrían ser vistas ante el Poder Judicial por las características que tienen siendo materias contenciosas, las cuales según nuestra Carta Magna sólo pueden ser llevadas por el Poder Judicial, conforme lo establece el artículo 139 de la Constitución Política del Perú que establece la función jurisdiccional en nuestro ordenamiento jurídico, generando teorías sobre las facultades brindadas, específicamente en la materia de prescripción adquisitiva.

En la actualidad, esta norma ha servido como gran beneficio para sanear predios y permite el crecimiento del denominado boom económico inmobiliario, específicamente con la prescripción adquisitiva de dominio en sede notaría es iniciada por el interesado que cumple los requisitos establecidos por norma para solicitarla, siendo que debe tener una posesión pacífica, continua y pública por un periodo mayor o igual a diez años, conforme lo señala el artículo 950° del Código Civil, así como el notario debería pedir al interesado ciertos medios probatorios con la finalidad de verificar que se cumplan los exigencias señalados precedentemente. También, entre sus facultades, deben de asesorar a las personas que acudan ante él para que se realice un correcto procedimiento.

Sin embargo, en los últimos años, se ha podido apreciar un abuso de la citada norma a fin de adquirir títulos de propiedad que tengan relevancia jurídica en nuestro ordenamiento, sin tener en consideración que la ley señala los lineamientos que el trámite de prescripción adquisitiva en sede notarial debe desarrollar, situación que tendrían como consecuencia la nulidad del acto celebrado ante su Despacho en la vía judicial conforme lo establece la ley del notariado y el código civil, por ello, en el presente trabajo se pretende identificar las causas que provocarían la nulidad del acto tomando como referencia algunos procesos judiciales que tienen la condición de cosa juzgada y en vista a la experiencia obtenida por las practicas desarrolladas en un sector del Estado donde se logró identificar el problema que se viene desarrollando en nuestro ordenamiento jurídico.

1.2 Formulación del Problema

Los notarios se encuentran facultados para tramitar procesos de prescripción adquisitiva ante su Despacho según lo previsto por la ley de asuntos no contenciosos y leyes complementarias, situación que es bien aprovechada por la sociedad para obtener un título de propiedad inscrito ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; sin embargo, existen circunstancias en las cuales no se cumple con un trámite adecuado conforme se señala en las normas o se realizan sobre predios que no son materia de prescripción que se encuentran debidamente identificados en las normas señaladas precedentemente, en consecuencia podemos señalar que: ¿En nuestro ordenamiento jurídico existen deficiencias en los procesos de prescripción adquisitiva en sede notarial en el Perú que tendrían como consecuencias la nulidad del título de propiedad expedida por el notario?

1.3 Justificación

Conforme se ha señalado precedentemente la prescripción adquisitiva en sede notarial es una de las vías más usadas en los últimos años, ya que un poseionario puede adquirir la titularidad del predio que viene poseyendo, de una forma más rápida cumpliendo con los requisitos y trámite exigido por norma, teniendo en consideración que el citado trámite es oneroso y tiene un precio muy alto en nuestro mercado; situación que amerita un sumo cuidado, máxime si es un derecho que esta constitucionalmente protegido como es el de la propiedad, sin embargo, a pesar de ello se pueden observar ciertas deficiencias en el trámite del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, circunstancia que generaría se solicite la nulidad del acto, es decir, el título de propiedad adquirido puede ser declarado nulo por deficiencias en el trámite, generando un perjuicio y afectación al derecho obtenido, solicitando la nulidad en la vía judicial enmarcado en lo previsto artículo 219 del Código Civil, Nulidad del Acto Jurídico, en ese sentido, si se identifican las causas que provocarían la nulidad del título de propiedad emitido en vía notarial, se tendría un mayor conocimiento de las deficiencias del procedimiento notarial, situación que podría ser mejorada y reduciendo que se acuda a la vía judicial a solicitar su nulidad, logrando tener un pleno derecho de propiedad sobre el bien que fue materia de prescripción.

1.4 Limitaciones

La principal limitación para el presente trabajo es el acceso a la información por parte de un sector del Estado, en el cual se desarrolla la investigación, ya que teniendo en consideración lo establecido en los incisos del artículo 15° la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, existe información la cual es restringida y no son de acceso a la información pública, lo cual no podrán ser mostradas en el trabajo como anexos; no obstante debemos tener en consideración que el problema del presente trabajado se ha podido identificar en las prácticas realizadas en un

órgano de defensa del Estado en la cual se iniciaban procedimientos notariales de la citada materia ante el sector.

1.5 Objetivo General y Especifico

Objetivo General

Identificar las deficiencias en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio en nuestro ordenamiento jurídico, que tendrían como consecuencia la nulidad del título de propiedad expedida por el notario

Objetivo Especifico

- Identificar si se puede iniciar procesos de prescripción adquisitiva en sede notarial sobre bienes que tienen la calidad de predios rurales.
- Identificar si se viene cumpliendo la finalidad de la Ley de competencia notarial de asuntos no contenciosos.

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes

En el año 2017, Lozano y Córdova realizan un trabajo de investigación titulado Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial, a fin de optar por el título de abogados ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Trujillo.

En el referido trabajo de investigación, los autores pretenden identificar las consecuencias que provocó el hecho que se le haya brindado la competencia para que los notarios puedan declarar la prescripción adquisitiva, basándose en la idea del jurista Gunther Gonzales Barrón, que señala la inconstitucionalidad de la Ley N° 27157, de su Reglamento y la Ley 27333; para poder desarrollar su investigación define de una forma amplia la posesión, la usucapión o prescripción adquisitiva y la competencia notarial, teniendo en consideración que el derecho a la propiedad es un derecho constitucionalmente protegido y reconocido por nuestras normas, precisando el nivel que tiene esta norma en la sociedad, ya que conforme se señaló precedentemente su aplicación en los últimos años ha ido aumentando.

En ese sentido, el autor concluye que los Notarios ante su Despacho solo pueden llevar procesos no contenciosos, siendo que la prescripción adquisitiva tiene características que señalan que es una materia contenciosa, razón por la cual se debería derogar la norma por ir en contra de la Constitución Política del Perú, señalando como ejemplo lo sucedido en el país de Colombia donde se determinó mediante su Corte Constitucional la inconstitucionalidad de la norma que le brindaba facultades a los notarios para ver ante su Despacho la prescripción adquisitiva de dominio.

En resumen, el citado trabajo de investigación es de importancia ya que desarrolla conceptos que serán de utilidad en la finalidad del trabajo que se pretenda realizar, así como desarrolla la percepción de Gunter González Barrón, uno de los juristas más reconocidos en lo que respecta al derecho real, específico de la materia de prescripción adquisitiva de dominio.

En segundo lugar, Ferrer (2015), realizó el trabajo de investigación titulado La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor, a fin de optar por el título de abogado, presentada ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo.

El autor define la prescripción adquisitiva como está reconocido en nuestro código civil (artículo 950 y 951), señalando que esta es una forma de adquirir una propiedad en base a la transformación de un poseedor que cumple los requisitos establecidos por norma a convertirse en la figura de propietario, siendo que esta figura puede afectar en cualquier momento la propiedad de un predio, en ese sentido se centra más en la garantía real de una hipoteca, ya que esta se puede dar en pedido de un propietario para afectar el predio hacia una persona de buena fe.

Asimismo, el autor para desarrollar el presente trabajo no sólo se ha involucrado en investigar la prescripción adquisitiva, sino ha investigado y entrado a detallar el derecho registral en nuestro ordenamiento jurídico para un mayor entendimiento y finalidad de cumplir con su tesis, destacando la seguridad jurídica que se debe dar a la inscripción de las garantías reales, siendo que la hipoteca puede ser interpuesta por un supuesto propietario de mala fe y estos carecen de defensa jurídica, lo que provocaría un posterior inicio de un proceso judicial para solucionar la Litis que ha nacido del accionar de mala fe de un poseedor.

En resumen, el autor concluye que para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio se debe cumplir con lo establecido en el código procesal civil, sin precisar en qué vía se debe acudir, lo cual conllevaría que se entienda por la vía mucho más conocida que es la judicial, es decir, el reconocimiento de que la vía adecuada para solicitar la prescripción adquisitiva es la vía precedentemente señalada por la existencia de una Litis, lo cual resulta fundamental para el desarrollo del trabajo de investigación que se pretende, asimismo, define algunos conceptos que serán de mucha utilidad para el trabajo de investigación.

Se manifiesta que en el presente trabajo de investigación se concluye que el poseedor siempre va ser perjudicado de alguna forma u otro por el actuar del propietario registral en mala fe, ya que cuando se le otorgue la prescripción adquisitiva al solicitante o demandante este lo recibirá con todas las cargas y gravámenes que se encuentran registradas en la Partida Registral, provocando que acuda a la vía jurisdiccional para solicitar la nulidad de estas garantías inscritas, es decir que en nuestro ordenamiento jurídico no tiene una protección adecuada.

En el año 2017, Salazar realiza un trabajo de investigación titulado La inmatriculación de predios registrales en el Perú a fin de optar el Grado de Segunda Especialidad en Derecho Registral ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

La autora pretende desarrollar el tema de los procedimientos de inmatriculación de predios que se dan en nuestro país, específicamente los que consisten en la primera inmatriculación de predios rurales, es decir la que da el nacimiento a la denominada Ficha Registral o Partida Electrónica. Asimismo, señala que la inmatriculación se puede entender como el inicio del historial jurídico de un bien inmueble.

En el citado trabajo de desarrolla específicamente la inmatriculación de los predios rurales, ante tal situación, la autora señala que es necesario el desarrollo de una buena publicidad registral, ya que esta permitiría lograr un mejor tramite de la inmatriculación, siendo que el interesado puede identificar y modificar el bien a su gusto, siempre y cuando cumpla con las normas, lo que conllevaría y se podría trabajar en un adecuado saneamiento físico legal.

Cabe precisar, que desarrolla temas muy interesantes como son los mecanismos de inmatriculación de predios rurales y cuáles son las normatividades existentes para que se pueda llegar a esa finalidad, no obstante, definiendo de una forma adecuada los conceptos necesarios

como son los tipos de predio existentes rurales y urbanos para un posterior desarrollo del primero, concluyendo que es necesario estudiar más sobre la inmatriculación de los predios como método de su inserción en la sociedad, ya que el trámite reconocido, suele ser muy complejo y difícil de gestionar.

El trabajo de investigación citado como consulta, puede ser de apoyo a esta investigación en la forma de definición y la investigación realizada a las formas de inmatriculación que se desarrollan en nuestro país, si bien es cierto que no tiene relación directa con lo pretendido, de alguna forma cumple un rol de la función para tener el conocimiento de los predios no inscritos, sea que en muchos procedimientos de prescripción adquisitiva en vía notarial se solicita esta materia sobre predios no inscritos o inscritos, de esa forma es el apoyo a la presentación de investigación. Asimismo, cabe precisar que, desde el punto de vista a realizarse las inmatriculaciones, la forma como se hacen esta es la correcta, máxime si se ha emitido una norma que señala que si un predio carece de titularidad este pertenece al Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales.

En cuarto lugar, en el año 2013, Inope realiza un trabajo de investigación titulado “Ineficacia de la función notarial en el trámite de la prescripción adquisitiva en el marco de la Ley 27333 y su reglamento” a fin de optar por el Título Profesional de Abogado ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Cesar Vallejo.

El autor realizó su investigación en base a la experiencia obtenida en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en la cual pudo apreciar los problemas respecto a la materia de prescripción adquisitiva de dominio que derivaban a su inscripción como consecuencia de un procedimiento notarial, donde se pudo apreciar la deficiencia en el mal emplazamiento a los titulares registrales, siendo que en diversos procesos se le notificada tardíamente a fin de que no puedan realizar la oposición respectiva, situación que se estaría afectando el derecho de propiedad reconocido constitucionalmente. También, señala que este nuevo método de poder usar la prescripción adquisitiva, nace a fin de desjudicializar asuntos no contenciosos, lo que conllevaría excluirlos del ámbito del Poder Judicial, así, el autor desarrolla el ámbito de aplicación de la Ley 27333 y su reglamento que establece que en vía notarial el interesado podría solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, así como es mucho más accesible y que conlleva un menor tiempo, precisando la existencia de vacíos normativos, hechos que devendrían en la afectación del derecho del propietario registral o nulidad del acto.

En resumen, el autor concluye que existe un problema al darse la prescripción adquisitiva en la vía notarial, siendo una incongruencia entre sus normas y la forma como se viene aplicando, causando perjuicios a los propietarios, que han adquirido un justo título de propiedad, como lo cita el Código Procesal Civil.

Desde ese punto, el trabajo de investigación desarrollado por el autor es productivo en vista que existe un antecedente directo de que la prescripción adquisitiva que se está desarrollando en la

vía notarial es ineficaz, es decir no se viene cumpliendo lo establecido por la norma, siendo que existen diversos defectos, aprovechamientos o no de la debida seguridad jurídica que se debería aplicar en un caso que afecta directamente el derecho de propiedad que se encuentra protegida ante la Constitución Política del Perú.

Cabe precisar que la investigación fue realizada en el año 2013, lo cual desde mi punto de vista no ha permitido desarrollar de una forma adecuada la tesis del autor, cosa que se pretende determinar en la investigación realizada, así, el autor conceptúa los elementos y requisitos para solicitar la prescripción y su punto de vista, además, desarrolla de una forma detallada las normas señaladas en su título, sin embargo, de la visualización del trabajo de investigación he podido apreciar algunos vacíos que no han sido resueltos, hechos que se pretenden complementar con el presente trabajo.

En el año 2017, León realiza un trabajo de investigación titulado “Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva en el Perú” a fin de poder optar por el Título Profesional de Abogado presentado ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.

La autora pretende en su trabajo de investigación, demostrar la inconstitucionalidad del artículo 21 de la Ley 27333, que entrega la facultad a los notarios para llevar los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que considera que vulnera el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú; así, como el artículo 486 inciso 2 del Código Procesal Civil en el que se señala que el proceso de prescripción adquisitiva es de naturaleza contenciosa por ello, se verá en la vía judicial mediante un proceso abreviado.

Para ello, el autor debió desarrollar de una correcta forma el control constitucional que se da en nuestro país, así como la aplicación de la prescripción adquisitiva en la vía notarial y desarrollar los sistemas notariales existentes en el mundo y desarrollar específicamente el que se aplica en el Perú, demostrando en todas circunstancias la naturaleza de la prescripción adquisitiva de dominio, siendo que ha tenido que desarrollar todo el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, en donde pudo encontrar deficiencias a la norma o vacíos legales a la norma en el caso del artículo 5 de la Ley 27333.

En ese sentido, la autora concluye que la facultad otorgada a los notarios por medio del artículo 21° de la Ley 27333 sería inconstitucional al ir en contra de lo establecido en la constitución y en el Código Procesal Civil, normas las cuales son claras, máxime si como se aprecia se está dando ante una materia que tiene una naturaleza contenciosa, por ello el autor recomienda que se debe derogar dicha norma, siendo que se estarían involucrando en facultades que son concedidas por la Constitución Política del Perú al Poder Judicial, por ello precisa la inconstitucionalidad de la norma.

Entonces, el citado trabajo de investigación pretende desarrollar la inconstitucionalidad de una norma específicamente desarrollando el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Perú que señala que la vía jurisdiccional para ver procesos contenciosos es el Poder Judicial, para ello, el autor desarrolla la prescripción adquisitiva demostrando la naturaleza de esta, siendo de carácter netamente contenciosa, ante ello recomienda para una correcta aplicación y desarrollo la citada materia se debe derogar la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, ello es de mucho apoyo para el trabajo que se pretende desarrollar, ya que de algún modo está desarrollando las deficiencias que contiene el proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial.

En sexto lugar, en el año 2017, Toledo realiza un trabajo de investigación titulado Consecuencia jurídica de las facultades de los notarios en la determinación de la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen en los asuntos notariales de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de poder optar por el Título Profesional de Abogado presentado ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.

El mencionado autor en su trabajo de investigación pretende analizar los casos de prescripción adquisitiva en vía notarial, específicamente cuando una persona se sienta afectada por este procedimiento, por ende, presente su oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, indica que esta oposición no se encuentra regulada por norma, entonces cualquier persona se puede oponer, pudiendo causar un perjuicio al solicitante, dilatando el proceso que podría resolverse en un plazo no mayor de 60 días.

Asimismo, precisa que el notario al momento de resolver sobre la oposición, debe realizar un juicio jurídico para poder determinar si es conforme la oposición presentada por el tercero que se encontraría afectado, en ese sentido, señala que por esta vía se pueden resolver varios procesos judiciales, siendo que se debe brindar mayor facultades a los notarios a fin de que tengan un mejor resolver, asimismo, define los términos esenciales de la materia, el sistema notarial que se aplica, las funciones otorgadas al notario, la oposición, etc.

Por ello, el autor concluye la existencia de un vacío normativo, en el cual al notario se le debería dar la facultad para poder determinar la viabilidad de la oposición, ya que, en muchos casos, se oponen con la finalidad de dilatar el proceso y ello conllevaría a que se derive a la vía jurisdiccional, lo cual es un trámite innecesario, que se realiza como consecuencia a los vacíos normativos que se presentan en nuestro ordenamiento jurídico, ante tal situación el autor precisa que se le debe entregar la facultad al notario para que pueda resolver procedente o improcedente la oposición presentada por un tercero afectado.

El trabajo de investigación de Toledo, es de suma utilidad debido a que se dedica a desarrollar la prescripción adquisitiva en vía notarial, desarrollando las definiciones y aplicando en término más concreto, las consecuencias que involucran la oposición de un tercero, siendo que el autor señala que se le debería brindar facultades al notario, situación que amerita un análisis detallado, ya que conllevaría a que en muchas circunstancias deriven en acuerdo entre el solicitante

y el notario a fin de que se pretenda prescribir cualquier predio a cualquier circunstancia; y por otro lado, beneficiaría en que permitiría desjudicializar de mejor forma y cumplir con la Ley del Notariado.

En la séptima referencia Larico (2017), realiza un trabajo de investigación titulado Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad notarial a fin de optar por el título profesional de Abogado ante la Facultad de Ciencias Políticas y Jurídicas de la Universidad Nacional del Altiplano.

Al respecto, la autora pretende demostrar cual es la vía correcta para solicitar la nulidad del título de propiedad emitido en sede notarial, siendo que en muchas circunstancias se señala que ésta se solicita por nulidad de acto jurídico, sin embargo, otros declaran que se debe solicitar su nulidad por las causales del 219° del Código Procesal Civil, para ello el autor pretende demostrar si la prescripción adquisitiva de dominio contiene un acto jurídico o notarial, situación que es distinto de determinar por parte de los Jueces. Asimismo, pretende demostrar la responsabilidad que tienen estos notarios, siendo que al no cumplir el trámite respectivo tendría responsabilidad civil y administrativa, sin embargo, no tendrían responsabilidad penal, a pesar de que en muchas circunstancias se estaría cometiendo un delito.

En ese sentido, para cumplir su finalidad pretende analizar distintas sentencias, en la cual resuelve la nulidad del acto notarial, siendo esta la pretensión correcta a solicitar la nulidad de la prescripción adquisitiva, por ende, la responsabilidad del notario, en la cual por la vía señalada cumpliría con pagar una indemnización por daños y perjuicios, más no tendría una responsabilidad penal por su mal e incorrecto accionar, así, como desarrolla la prescripción adquisitiva, el trámite, su naturaleza, etc.

La autora concluye estableciendo que en la ciudad de Puno, se aprecia diversas deficiencias en el trámite del proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, lo cual es considerado como un acto ilícito y se debería acudir ante la vía jurisdiccional para solicitar la nulidad de acto emitido por el notario, situación que generaría un proceso de un mayor periodo de duración, no obstante precisa que los notarios se encontrarían dentro de responsabilidades según lo precisado por su mismo reglamento pero que en la realidad no se aplica.

En conclusión, el trabajo de investigación es de apoyo por haberse basado en los procedimientos notariales desarrollados en la ciudad de Puno, que han tenido una afectación a una determinada persona, teniendo como consecuencia que se acuda a la vía jurisdiccional para solicitar su nulidad; sin embargo, debemos tener en cuenta que diversos de los procesos citados por la autora se encontrarían en primera instancia sin la emisión de la sentencia, casos que no devendrían en apoyo en la investigación realizada.

En la octava referencia, en el 2015, Infanzón realiza un trabajo de investigación titulado el derecho del propietario usucapiente y la nulidad del acto jurídico a fin de poder optar por el título de

abogado ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga.

El autor desarrolla la prescripción adquisitiva de dominio como la forma más común de una persona para obtener un título de propiedad, no obstante, precisa que en el tiempo han comenzado a aparecer nuevas formas de adquirir el título de propiedad como es en la vía notarial, siempre que se debe tener en cuenta lo citado en el artículo 950° del Código Civil. Asimismo, el autor pretende demostrar cómo se puede afectar la prescripción adquisitiva por un tercero al solicitar en vía jurisdiccional la nulidad, situación que el autor precisa se ve contantemente en nuestro ordenamiento jurídico, por una persona que tenía la calidad de propietario registralmente ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, hecho corroborado mediante la Partida Electrónica o Ficha Electrónica.

Cabe destacar, que a fin de desarrollar de forma eficiente su trabajo de investigación, define de forma coherente la prescripción adquisitiva, así como en la vía notarial, especificándose el proceso el cual se debe llevar, para la emisión de un correcto título de propiedad a fin de que no deriva en un posterior nulidad, este último también es desarrollado, señalando las causales, las nulidad y comparando con el derecho internacional para precisar la aplicación en el exterior de la señalada norma.

En ese sentido, concluye que, ante la omisión de algún requisito o formalidad previsto en la ley, se debe proceder a declarar la nulidad del acto, así, como la posesión es el medio probatorio eficiente para convertirse en propietario, siendo que la usucapión en sede notarial es un trámite expeditivo, lo cual conlleva a una finalidad social para obtener un título de propiedad.

En conclusión, el autor para poder desarrollar el trabajo de investigación, analizó los trámites en la vía notarial, en los cuales pudo apreciar deficiencias al momento de celebrarse el acto jurídico, así como también, consiguió identificar que se estaría afectando el derecho de propiedad de un tercero al no notificarlo a él, como a los colindantes, casos que se viene apreciando constantemente en nuestra realidad y que servirá de apoyo para identificar de forma eficaz las deficiencias.

Por último, en el 2017, Casanova realiza un trabajo de investigación titulado Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral Sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial a fin de poder optar por la Segunda Especialidad de Derecho Registral ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Pontificia Católica del Perú.

Al respecto, el autor en su trabajo observa y comenta tres Resoluciones del Tribunal Registral, el cual se estarían afectando el principio registral de legalidad, así, como se estaría haciendo una débil interpretación para la inscripción del derecho de propiedad que devengan de un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.

El autor desarrolla su trabajo en dos partes, la primera es la historia de la prescripción adquisitiva notarial en nuestro país y la segunda es la aplicación del Tribunal Registral del artículo

5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN, directiva que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, es decir que no es materia de calificación registral la validez de los actos procedimentales en virtud que el notario ha debido ver sobre el fondo o la motivación de este.

Se concluye que si lo que se busca es la inscripción de un título que fue otorgado por una persona la cual ha sido delegada para este uso, debe ser aceptada por el Tribunal Registral, sin pronunciamiento alguno, dicho ello, el presente trabajo es de mucha utilidad porque permite ver los efectos que tienen la prescripción adquisitiva notarial ante el Tribunal Registral.

2.2 Bases Teóricas

Para el presente trabajo de investigación y después de revisar la información proporcionada por diferentes autores, se usaron las siguientes bases teóricas:

El Sistema Notarial Latino

Como se tiene conocimiento existen tres grupos de sistemas notariales siendo el Sistema Notarial Anglosajón, el Sistema Notarial Estatal y el Sistema Notarial Latino, nuestro país opto por el tercer sistema, teniendo influencias de Italia, Francia, España, siendo aplicado en gran parte de América Latina, teniendo como principal característica que el documento producido por el notario goza de un privilegiado valor probatorio, en vista a que este es su propio autor, quien ejerce representación a favor del Estado por delegación brindada en función de la norma, de dar fe de los actos y contratos que se celebran ante él. (Gonzales, 2008)

Prescripción Adquisitiva

El medio de convertirse en propietario y adquirir derechos reales por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro se denomina la prescripción adquisitiva o usucapión, que se extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción. (González, 2015, p.17).

2.2.1 El derecho notarial

Echegaray y Capurro (2011), señalan sobre el derecho notarial, que es la rama encargada de estudiar, analizar y ordenar los principios, los contenidos y la naturaleza del notario, teniendo en consideración que esta rama viene evolucionando de una forma progresiva por encima de las demás, sin embargo, señala que esta no se puede reconocer como una rama propia, ya que depende de algunos principios del derecho en general, entonces, el derecho notarial puede ser entendida como la rama del derecho considerada dentro del ámbito del derecho formal, ya que se

encuentra sujeta a la función y actividades desarrolladas por el notario que han sido investidas por el Estado y deben cumplir con procedimiento y forma, conforme se establece en su normatividad.

Esta rama del derecho cuenta con características para su aplicación como cualquier otra, se entiende que al desprenderse del derecho en general y tener facultades investidas por el estado pertenece al derecho público, así como se le reconoce la característica de un derecho adjetivo, un derecho formal y es un derecho instrumental. Asimismo, es considerado dentro del derecho público por nuestro ordenamiento jurídico, al regular las relaciones entre los individuos y las entidades. Además, de cumplir una función pública al ser investida por el Estado para su aplicación. Asimismo, respecto al derecho adjetivo, porque son normas que han sido impuestas por el Estado para su posterior aplicación, de ello se desprende que es un derecho formal al tener que cumplir los requisitos establecidos por norma y derecho instrumental porque es en base a las normas y a la escritura pública, elemento principal del derecho notarial, se cumplirá lo acotado por el notario, del cual se desprende que el encargado o sujeto de aplicar esta rama del derecho es el notario.

Conforme se señaló en párrafos anteriores existen tres grandes sistemas notariales en el mundo, los mismos que son reconocidos y aplicados en diversos países, entre los cuales encontramos al Sistema Notarial Anglosajón, el Sistema Notarial Estatal y el Sistema Notarial Latino.

El Sistema Notarial Anglosajón o también denominado sajón tiene origen en países como Inglaterra, Suecia, Canadá y su mayor exponente es Estados Unidos; este sistema le entrega facultades limitadas al notario, es decir las facultades o su denominada fe pública es limitada, ya que solo tienen como función la de dar veracidad, autenticidad de las firmas de los documentos que se celebren ante su persona, esto conlleva a que no puedan realizar un análisis determinado o un análisis ex post de la situación que se celebra ante él, es decir, que el derecho notarial bajo este sistema se basa en la jurisprudencia y la costumbre de cada país, siendo que los precedentes que se dictan son obligatorios y la prueba por excelencia siempre es la de testigos o la testimonial.

Cabe precisar que, a diferencia de otros sistemas notariales, bajo este sistema no tienen un carácter de funcionario, simplemente la de un oficio privado, pero sujeto a los requisitos y límites que impone el Estado, siendo que no le da poder alguno, tan solo de dar veracidad sobre los documentos que se celebren ante su persona. En este sistema, es necesario que se precise lo siguiente: el notario no necesariamente va ser un abogado, cualquier profesional especializado con profundo conocimiento en el tema, acreditando haber realizado un curso iniciado por el Estado y cumplir con los requisitos que se exigen dependiendo del lugar, pagar una licencia o contar con un seguro, a fin de cumplir con las funciones investidas por el Estado, teniendo en consideración que los abogados en ejercicio del derecho, están prohibidos de ser notarios.

Por otro lado, el Sistema Notarial Estatal o denominado Administrativo lo podemos ubicar en los denominados países socialistas, partiendo del concepto que la propiedad lo ejercen entre la sociedad y el derecho, existe una subordinación total del notario ante el Estado, siendo que la formación jurídica es brindada por el Estado, sin embargo, no es un empleador público, ello conlleva

a que se le conozca como un notario por parte de la Entidad actuando siempre a disposición de este, es decir, que el notario se encuentre sometido ante el Estado, siendo que puede ser sancionados por este.

Por último, el sistema notarial latino, el notario es responsable por el contenido de documentos que celebre ante su persona, teniendo la posibilidad de asesorar a las personas que acuden ante él, a fin de celebrar un acto jurídico, teniendo su origen en Italia, esparciéndose por Francia y España y por todo América Latina, especialmente por los países que integran la Unión Internacional del Notariado Latino. A diferencia de los otros sistemas, en este, el notario juega un rol fundamental, en el cual debe ser un abogado que al momento de dar su función pública debe ser imparcial, considerando amplias funciones comparadas a los otros sistemas, así, el notario cuenta como principal fuente para la ley. Además, se encuentra investido por facultades que le han sido otorgadas actuando por su cuenta, mientras en el anglosajón deben cumplir una serie de obligaciones exigidas por el Estado y en el Estatal, están subordinados al país, de ello se desprende que el Perú ha optado por el sistema notarial latino.

Cabe precisar, el ámbito de territorialidad del ejercicio de la función notarial es provincial, no obstante, se tiene en consideración la localización distrital, es decir que el despacho del notario solo podrá estar ubicado y ejercer su función en lo precisado en el título, de esta forma el reglamento señala que es nulo de pleno derecho las actuaciones notariales celebradas fuera del ámbito territorial del notario; el distrito notarial es la demarcación territorial en la que ejerce el notario su competencia.

Becerra (2,000), define al notario de la siguiente forma, como el profesional de derecho encargado de ejercer una función pública en forma privada, el cual se encargará de dar fe a los hechos que se celebren en su Despacho, así como escribir documentos que se soliciten y asesorar a quienes soliciten de sus servicios, precisando que esta se ejercerá de una forma ecuánime e independiente (p.193, 243).

El Decreto Legislativo N° 1049 señala que es un profesional encargado, acreditado para dar fe sobre hechos que se celebran ante él, que deben actuar en función a las delegaciones otorgadas por el Estado, siendo que debe transcribir los instrumentos públicos con autenticidad, conservar los legajos de los documentos originales, redactar los instrumentos necesarios con fin de ejercer de forma correcta las funciones investidas por el Estado y debe llevar la tramitación de asuntos no contenciosos previstos por las normas, siendo que el notario no es considerado como un funcionario público para ningún efecto legal.

La función notarial conocida como la facultad entregada a los notarios para brindar fe pública ante los actos que se celebran ante él, contratos y otros, encontrándose regulada en el Decreto Legislativo N° 1049 y su reglamento aprobado por el Decreto legislativo 010-2010-JUS, precisa que, la naturaleza de esta, debe ser considerada como una actividad de servicio público por contribuir a la seguridad jurídica del país, precisando que esta fe pública solo puede admitirse de los actos que contengan los instrumentos públicos y que si no se ha desarrollado el tramite respectivo, implicaría

el riesgo de la mencionada seguridad jurídica, lo que conlleva a la responsabilidad de este, por la delegación otorgada por parte del Estado; en tal sentido, (Gonzales, 2008, p.608) señala que el instrumento elaborado por el notario goza de un privilegiado valor probatorio, en vista a la delegación investida por el Estado, es decir, la función de dar forma y dar fe a los actos contratos.

Asimismo, respecto a la función notarial donde se pueden distinguir tres tipos de funciones, que son: la preventiva, la calificadora y la de asesoramiento. La primera consiste en evitar el litigio que se puede dar entre las partes, como se tiene conocimiento en la vía notarial se evitan los temas contenciosos, mientras la calificadora, se da en el sentido que las funciones se deben encontrar dentro de lo establecido por norma y la función de asesoramiento en el sentido de explicarle a los interesados, los efectos o consecuencias al celebrar ante el notario un determinado acto (Ccapa, 2010).

La jurisprudencia señala la naturaleza jurídica de la función notarial dividiendo en dos aspectos, como un derecho adjetivo, precisando procedimientos y formas que el derecho sustantivo declara, mientras la segunda como un derecho subjetivo, que lo reconoce como una rama del derecho público, ya que por medio del derecho notarial, el Estado ejercer la tutela del orden público y señala que también es de naturaleza voluntaria o la denominada no contenciosa, ya que carece de Litis, se debe ejercer sin pleito, contienda o litigio.

El artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1049 precisa que este ejerce la función de forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial, es decir, que lo señalado en ese artículo se puede entender como las características de su función. La primera característica tenemos la personal, es decir, la investidura de la fe pública otorgada al notario que fue delegada por el Estado, solo lo puede ejercer esa persona, no puede ser transferida, lo que conlleva a una responsabilidad que debe asumir el notario en el caso que sea ejercida de una forma incorrecta. La segunda es la autónoma, es decir que debe ejercer de manera privada e independiente, y la última característica es la exclusiva, que conforme se ha señalado anteriormente, es una característica personal, que debe ser ejecutada por la persona investida de las facultades brindadas.

Los límites se encuentran en el artículo 5 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049, indicando que en no puede emitir resoluciones, ni poseer facultades para resolver conflictos, es decir, solo cuenta con facultades para ver procedimientos en las cuales no versa ninguna Litis, entonces se entiende que este tiene responsabilidad sobre los actos que se celebren ante su persona, por ello, podemos precisar sobre la responsabilidad notarial que se basan en el deber jurídico que emana de una norma, que prescribe una conducta determinada y se vincula una sanción por contradecirla, toda vez que la fe pública es una potestad del Estado delegada a los notarios públicos.

El notario en el ejercicio de sus funciones notariales debe elaborar los instrumentos públicos por mandato de ley o a solicitud de parte, siempre resolviendo en el límite de su competencia y de lo establecido por norma dentro de los instrumentos públicos; por norma se pueden señalar dos tipos: los protocolares y los extra protocolares, los señalados instrumentos públicos deben ser

redactados en el idioma castellano, sin embargo se exceptúa la norma si no se conoce el idioma y se decide redactar en un idioma distinto, el notario tiene la disposición de usar un intérprete.

Por un lado, tenemos los instrumentos públicos protocolares son los actos que se celebran ante su presencia, debiendo conservarse una copia del acto celebrado y expedir los traslados de acuerdo a ley; en ese sentido, el protocolo notarial es una colección ordenada de los registros que se celebran ante él en su Despacho, debiendo llevar un adecuado seguimiento, los registros protocolares son escritura pública, de testamentos, de protesto, de acta de transferencia de bienes muebles registrales, de acta y escrituras de procedimientos no contenciosos, de instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía inmobiliaria y otras sobre afectación de bienes muebles y otros que por ley se pueden señalar.

Por otro lado, los extraprotocolares son los actos los cuales da su fe pública sobre circunstancias que se celebran ante su Despacho en vista a sus funciones; entre los instrumentos extraprotocolares o las denominadas actas extraprotocolares encontramos la autorización para viajes de menores de edad, de destrucción de bienes, de juntas, directorios, comités y otras actuaciones corporativas, de licitaciones y concursos, de inventarios, de sorteos y entrega de premios, de constatación de identidad, de transmisión por medios electrónicos de la manifestación de voluntad de terceros, de la verificaciones de documentos y comunicaciones electrónicas en general y otras que por ley señalen. Asimismo, respecto a los instrumentos extraprotocolares no sólo hablamos de las actas extraprotocolares, también de las clases de certificaciones que puede celebrar, como son la entrega de cartas notariales, la expedición de copias certificadas, la certificación de firmas, la certificación de reproducciones, la certificación de apertura de libros, la constatación de supervivencia, la constatación domiciliaria y otros que por ley se determine.

El Decreto Legislativo N° 1049 precisa cuando son nulos los instrumentos públicos emitidos por la persona facultada; cuando estos infrinjan las disposiciones de orden público sobre la materia, contenidas en la ley, precisando que todo perjudicado puede acudir a la vía jurisdiccional, Poder Judicial, el único órgano competente para declarar la nulidad de los instrumentos públicos notariales; situación reconocida por el Tribunal Registral en su Resolución N° 130-2010-TR-T precisa que el único órgano competente para declarar la invalidez de un instrumento notarial, donde se demostraría la suficiencia probatoria del instrumento público, teniendo en consideración previsto en el artículo 124 de la Ley Notarial, solo puede ser visto por el Poder Judicial, donde se le citara a los interesados y mediante sentencia firme.

Por otro lado, debemos precisar que la norma reconoce como distrito notarial a la demarcación que establece el Colegio de Notarios para el ámbito de aplicación, de ello, se entiende que el Colegio de Notarios es una persona jurídica de derecho público que se rige mediante Estatuto y se dispone a ceñirse de acuerdo a la citada Ley y su Reglamento; el mencionado colegio se encuentra compuesto por los Notarios que ejercen sus funciones en el país; dentro de sus funciones se le atribuyen vigilar el cumplimiento de las leyes y reglamento encargados de regir en la aplicación

derecho notarial, velar por el cumplimiento del código de ética y del Estatuto del Colegio de Notarios, promover la eficacia del sistema notarial y mejorar el nivel profesional de sus miembros, etc.

De ello, el Colegio está integrado por una Junta Directiva y un Tribunal de Honor que son los encargados de representación de estos ante la sociedad, quienes son elegidos mediante asamblea general, tanto la Junta Directiva como el Tribunal de Honor están representados por tres personas distintas, este último es el encargado de conocer y resolver denuncias y procedimientos disciplinarios de primera instancia.

Debemos precisar que los colegios de notarios constituyen un organismo que se le conoce como Junta de Decanos de los Colegios Notariales en el Perú, integrado por un grupo de tres personas, elegidos entre los decanos del Norte, Sur y Centro de la República. La presidencia recae sobre el decano de colegio de mayores agremiados en el país, es decir Lima, estos se encargan de coordinar sus acciones con el orden interno y de representación en el ámbito internacional. El consejo notariado es el órgano del Ministerio de Justicia que ejerce la supervisión del Notario y está integrado por personal del Ministerio de Justicia o su representante, Fiscal de la Nación o quien se le delegue, el decano del Colegio de Abogados, el Presidente de la Junta de Decanos, el decano del Colegio de Notarios.

Por último, debemos precisar que conforme se establece en lo precitado en el artículo 145° del Decreto Legislativo N° 1049, existe responsabilidad que derivará de las irregularidades en el accionar de los notarios, en virtud de la función investida por el Estado, por el cual debe dar fe a los actos realizados ante su Despacho, por ello, el notario en ejercicio de sus funciones tiene responsabilidad administrativa disciplinaria por el incumplimiento de la norma, así como tiene responsabilidad civil y penal, por daños y perjuicios que podría ocasionar en el actuar de sus funciones.

Al respecto, para identificar la responsabilidad civil notarial se deben ubicar tres elementos: la realización de un daño, la abstención o actuación ilícita sea culposa o dolosa y el nexo causal entre los señalados precedentemente, de lo manifestado se desprende que el daño causado por el notario devendría en un negocio que resulte inválido o ineficaz, que tendría como consecuencia la nulidad del acto celebrado ante su Despacho.

El primer elemento, el daño es la lesión a un interés jurídicamente relevante y merecedor de tutela, en ese sentido para poder identificar el daño se deberá realizar una distinción entre el daño contractual o extracontractual, para identificar a quien correspondería la carga de la prueba, siendo que en la contractual es suficiente que se presuma la culpa en el accionar, mientras que en la extracontractual se debería demostrar la culpa mediante negligencia, imprudencia o pericia, y dependiendo del caso el dolo, elementos que conjuntamente podrían identificar la responsabilidad de éste; el segundo elemento consiste en que el actuar del notario se encuadre dentro de la responsabilidad, situación que es obligatoria para que posteriormente se pueda solicitar indemnización por daños y perjuicios; se deben identificar tres elemento que deben concurrir

conjuntamente: la antijuricidad, la culpabilidad y la causalidad entre la conducta y el daño. El último elemento, el nexo causal, es decir la relación directa del daño y el actuar del notario.

Por otro lado, la responsabilidad penal se tiene como finalidad sancionar mediante la imposición de una pena al actuar del notario que se encuentra identificada en una conducta típica, antijurídica y culpable, para acreditar la citada responsabilidad se debe identificar el dolo, siendo que se podría identificar si es el notario el que ha incurrido en error o es por culpa del tercero, entre los delitos más cometidos que pueden ocasionar los notarios se encuentran la falsedad ideológica, falsificación de documentos, omisión de denuncia y organización criminal.

Para finalizar la responsabilidad administrativa, esta se enmarca en la relación directa que tiene el cliente con el notario, representado por el Estado, el cual ha facultado atribuciones al Notario, esta responsabilidad administrativa, se sanciona a través del procedimiento disciplinario a cargo del Colegio de Notarios y el Consejo Notariado, se da cuando se infringen las normas profesionales y éticas que lesionan el correcto desempeño de la función de este, ocasionando un perjuicio a un tercero.

En resumen, el derecho notarial peruano está ubicado en el sistema notarial latino, lo que conlleva que sea un profesional del derecho quien debe ejercer una función pública en forma privada por las normas revestidas por el Estado, que debe ejercerla de forma independiente e imparcial, asesorando a las personas que acuden ante ellos, a fin de evitar conflictos entre las personas, máxime si se tiene conocimiento que por su actuar puede incurrir en responsabilidades civiles, penales y administrativas.

2.2.2 Asuntos no contenciosos en vía notarial

En nuestro país la denominada competencia notarial, mediante la Ley N° 26002, Ley del Notario, ha tenido diversos cambios específicamente en los años 90, en la cual se les brindaron facultades a los notarios, con la finalidad que ante su Despacho puedan conocer algunas materias que se llevan ante el Poder Judicial, cuando carezcan de Litis, en tal sentido, se podría ver ante el Notario. Ante ello, la contraposición entre jurisdicción voluntaria y jurisdicción contenciosa tiene este significado: que sólo la jurisdicción llamada contenciosa es jurisdicción, mientras que la jurisdicción voluntaria no es jurisdicción, sino que es administración ejercida por órganos judiciales (Calamandrei, 1996).

De esta manera, se desprende que para el autor la vía jurisdicción voluntaria es la vía notarial y la jurisdicción contenciosa es la vía judicial, en ese sentido, el autor precisa que la vía notarial no puede ser considerada una jurisdicción porque en ella no existiría una Litis, características de una jurisdicción, por ello se debería considerar como una forma de administración ejercida por una persona que tiene facultades otorgadas por el Estado, para solucionar conflictos que sean relativas a materias no contenciosas.

En ese sentido, se promulga la Ley N° 26662, en la cual se le entrega competencia de asuntos no contenciosos al notario de las siguientes materias:

- Sucesiones Intestadas
- Rectificación de Partidas
- Apertura de Testamentos cerrados
- Adopción de personas capaces
- Inventario de Bienes
- Constitución del patrimonio familiar

La ley en asuntos no contenciosos tiene una finalidad clara y establecida que es descongestionar la carga procesal en el Poder Judicial, brindando a las personas la libre elección de acudir a la vía notarial o la vía judicial, ya que se puede observar en los procesos precedentemente señalados, la existencia de ausencia de Litis, en el cual se aprecia una incertidumbre jurídica o declarar un derecho controvertido, así como la existencia de consentimiento o asentimiento por parte de los interesados, no existe el término o carácter de cosa juzgada. Además, señala que los notarios que poseen título de abogado podrán celebrar estas materias en su Despacho, precisando que la actuación del notario debe ser la forma más adecuada, ya que podría acarrear consecuencias por lo que tienen responsabilidades administrativas disciplinarias, civiles y penales.

Asimismo, señala que para el inicio del trámite se da por petición de la parte interesada o solicitante, el cual debe señalar de forma clara sus datos, el derecho que los asiste y su fundamento legal, documento que debe estar prevista con la firma de un abogado. También, indica que el procedimiento en todo momento debe ser de consentimiento unánime, es decir, si media oposición por algún lado el proceso se concluirá y remitirá todo lo actuado al Juzgado correspondiente, dicho de otra manera de no existir oposición alguna, el procedimiento se registrará en el registro de asuntos no contenciosos del Notario, mediado el plazo previsto por norma y ejercida las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano y en el diario de mayor relevancia, el notario procederá a la Elaboración de la Escritura Pública para su posterior inscripción en los Registros Públicos.

Teniendo en consideración la acogida que presentó la ley de asuntos no contenciosos, nuestros legisladores promulgan 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, el cual tiene la finalidad de establecer los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Para efecto de un mayor entendimiento de la aplicación de la norma, se definirán los tipos de unidades inmobiliarias, definiciones que se desprenden del artículo 2° de la Ley N° 27157, que son de aplicación de la presente norma:

- Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.

- Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
- Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.
- Centros y Galerías Comerciales o Campos Feriales: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.
- Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.
- Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

La Ley N° 27157, precisa que los propietarios que hayan construido edificaciones sin licencia de construcción, no cuenten con declaratoria de fábrica o independización de alguno de los tipos de unidades inmobiliarias señaladas precedentemente bajo esta norma podrán sanear sus predios.

Dicho saneamiento se da en función al Formulario Registral que deben llenar los solicitantes, en el cual deben presentar documentación que sirva de sustento para su petición, dichas firmas serán legalizadas por el notario.

Luego, se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, encargada de complementar la ley disponiendo su ámbito de aplicación para edificaciones levantadas en predios urbanos y que comprende a las unidades inmobiliarias señaladas en la Ley; el Reglamento precisa que el ámbito de aplicación del reglamento se basa en la regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999 que no cuenten con respectivas licencias o lo señalado por ley. Igualmente, precisa que el ámbito de aplicación sobre la norma se da sobre predios urbanos, terrenos que cuentan con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea y predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en las municipalidades correspondientes e inscritas como rústicos en el Registro de Predios.

Cabe precisar, que el Reglamento pretende mejorar el procedimiento llevado notarialmente y señala que aparte de las publicaciones efectuadas en el diario oficial y en el diario de mayor relevancia, se deben notificar a los colindantes y al titular registral necesariamente, así como, señala la competencia del notario que para el trámite de regularización, debe ser el notario donde se ubica la edificación del inmueble, para el caso de saneamiento de titulación, el cual el notario debe contar con título de abogado.

Posteriormente, se promulga la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones, en

el cual se precisan los trámites que se deben seguir para solicitar las materias en el caso de saneamiento de titulación, llenando los vacíos legales que dejaban las normas anteriores.

Como resultado se entiende que las facultades otorgadas, mediante 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, en concordancia con la Ley 27333, Ley complementaria de la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la regularización de edificaciones, adicionan materias a las señaladas precedentemente las cuales son: a) Prescripción Adquisitiva de dominio; b) Formación de títulos supletorios; y c) Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Cabe precisar que mediante Decreto Supremo N° 078-2006-EF de fecha de publicación 06 de junio del año 2006, se aprueba el Reglamento de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333, Ley Complementaria de la Ley N° 26662, en el cual señalan las facultades investidas a la Superintendencia de Bienes Nacionales respecto a los terrenos eriazos revertidos a nombre del Estado, realizando su inscripción a nombre de dicha Entidad.

En esa línea, se le entregó mayor facultad a los notarios, con la Ley N° 29227, Ley que regula el Procedimiento No Contencioso de la Separación Convencional y Divorcio Ulterior en las Municipalidades y Notarias, así como la Ley N° 29560, ley que modifica la Ley N° 26662 y la Ley N° 26887 Ley General de Sociedad, otorgándole facultades a los notarios para tramitar el reconocimiento de uniones de hecho y convocatoria a junta obligatoria anual y junta general, debemos tener en consideración que estas facultades entregadas a los notarios son parte del sistema notarial latino al cual pertenece nuestro país, sin embargo, se puede apreciar que en el Perú se le han entregado mayores facultades que en otros países.

Los países que han optado por usar el Sistema Notarial Latino son Argentina, Brasil, Uruguay, Chile Paraguay, Bolivia, Perú, Ecuador, Colombia, Venezuela, México, Cuba, Haití, República Dominicana, Puerto Rico, Honduras, Guatemala, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, Estado de Luisiana – EEUU, Canadá, Rusia, Inglaterra, Holanda, Bélgica Francia, España, Portugal, Malta, Italia, San Marino, Suiza, Francia, Austria, Eslovenia, Croacia, Hungría, Macedonia, Albania, Grecia, Turquía, Rumania, Moldavia, Eslovaquia, República Checa, Luxemburgo, Alemania, Polonia Lituania, Letonia, Estonia, China, Indonesia, Japón, Marruecos, Senegal, Guinea, Costa de Marfil, Togo, Benín, Burkina Faso, Mali, Nigeria, Camerún, Gabón y Congo.

En Argentina, un país que pertenece al sistema notarial latino, al notario es denominado como escribano y se le ha entregado facultades para ver las siguientes materias, protocolización de testamentos ológrafos, liquidación de bienes por voluntad de los conyugues, partición extrajudicial de herencia, participación, adopción mediante instrumento público, inscripción en el Registro de la Propiedad Declaratoria o de Herederos y confección de inventarios en juicios sucesorios.

Por otro lado, en Colombia, considerado también un país que ha brindado más facultades a los notarios, podemos encontrar la apertura y publicación de testamentos, cambio de nombre de los

menores de edad o de hijos adoptivos, corrección de partidas, disolución de la sociedad conyugal por mutuo acuerdo, matrimonio civil, separación de cuerpos, etc.

2.2.3 La prescripción adquisitiva

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce distintas formas de cómo adquirir la propiedad que se encuentran prescritas en el Código Civil, siendo la apropiación, especificación y mezcla, por accesión, transmisión de propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio. Además, señala que los derechos se trasladan entre personas por diversos actos jurídicos reconocidos por ley, entre los cuales se aprecian dos formas de adquirir la propiedad, denominado títulos originarios y títulos derivados; el primero se caracterizan por la existencia un anterior y nuevo propietario que no tienen relación alguna, sin la celebración de ningún acto jurídico entre ambos; mientras el segundo se caracterizan porque el transmitente y el adquirente tienen un nexo de causa y consecuencia, siendo que uno como propietario decide transferir o ceder un bien inmueble a una persona.

Para empezar, mediante la prescripción adquisitiva se pretende reconocer la propiedad de una persona, procedemos a definirla como el pleno goce de una persona sobre un bien mueble o inmueble, lo cual permite que se pueda usar, gozar, disponer y reivindicar el bien sin tener problema alguno, por ello, se le conoce como un derecho exclusivo y excluyente ya que solo lo pueden tener las personas las cuales son propietarios de un bien y que se encuentra inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Albalalejo (2004), identificada a la usucapión o prescripción adquisitiva como modo originario de adquirir el derecho usucapido o propiedad, ya que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno de un propietario, es decir, el usucapiente se transforma en titular del mismo, sin tener en consideración la existencia de otro propietario, ya que ha venido comportándose como titular del predio, en consecuencia, nace un nuevo derecho, por lo que el anterior propietario pierde el titular del bien prescrito (p.16).

Entonces, la prescripción adquisitiva es un modo originario de obtener la propiedad de un predio sea por una posesión continua, a título de propietario por el tiempo fijado en la ley mediante una sentencia declarativa, la cual se derivara en un título supletorio de dominio a favor de quien viene poseyendo un determinado bien inmueble, pretendiendo realizar un cambio de dominio de titular de una determinada persona sobre el bien materia de prescripción, siendo que por descuido un tercero pretende adquirir a su esfera jurídica un bien cumpliendo lo dispuesto por norma.

En el año 2013, Gonzales señala sobre la prescripción adquisitiva o usucapión que es el medio por el cual una determinada persona pretende convertirse en propietario por efecto de cumplir con una posesión autónoma y sin depender de otros, ya que ha estado en posesión del bien por un periodo de tiempo largo y sin que el titular muestre alguna voluntad de poseerlo. Asimismo, la pretensión que se invoca en el proceso es de reconocer un derecho a favor de una tercera persona

o más el derecho de dominio que lo convertiría en propietario de un bien mueble o inmueble en base a los requisitos del artículo 950° del Código Procesal Civil.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima, en la casación N° 273-97 que señala: la prescripción adquisitiva es el modo de adquirir el dominio y derechos reales poseyendo un bien mueble o inmueble durante un lapso de tiempo y otras condiciones fijadas por la ley; es decir la conversión de la posesión continuada en propiedad.

La Usucapión o prescripción adquisitiva tiene tres finalidades esenciales que son: la de seguridad jurídica, económica y moral. La Primera, establece un elemento dogmático de la propiedad es la usucapión o prescripción adquisitiva, es decir es la esencia de la forma de adquirir la propiedad; por ello, sustenta un fin de seguridad jurídica, teniendo consideración que en vista de ello no importa el origen de la propiedad, ni la validez y legalidad de los actos sucesivos de la transmisión, ni de la capacidad de los otorgantes o la formalidad de los títulos, siendo reemplazado en la prueba de la usucapión como medio para adquirir la propiedad, basada en la posesión por un periodo de tiempo; tiene una finalidad económica; ya que la atribución de la riqueza se evidencia si la utiliza y disfruta para el bienestar colectivo, es decir, el *animus domini*, demostrar que el posesionario haya actuado como propietario; por último, moral donde el solicitante actúa de mala fe, máxime si cuenta con conocimiento de que carece de inscripción registral (Gonzales, 2013).

En tal sentido, la usucapión cumpliendo su función social y económica que es de formar un medio de prueba para posteriormente se proceda a declarar la propiedad si se cumple las exigencias por norma; máxime si se debe tener en consideración que la función jurídica de la usucapión radica en la adquisición de la propiedad del sujeto poseedor en contra del sujeto que haya contado con un título formal de dominio, es decir, que conlleva a un nuevo titular que nace por medio de la prescripción adquisitiva lo que conllevaría a la extinción del antiguo propietario, de lo precisado se puede concluir, que la naturaleza que ostenta la usucapión o prescripción adquisitiva cuenta con las características de un proceso contencioso, en razón que se pretende cancelar, extinguir y eliminar un derecho ajeno que correspondía a una persona, es decir se apreciaría la existencia de una Litis.

Antes de nada, debemos señalar que la posesión es el medio probatorio por excelencia para solicitar la prescripción adquisitiva, es ineludible realizar precisiones respecto esta, la posesión según nuestro código civil es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Al mismo tiempo, esta se supone como un ejercicio de hecho y es un derecho reconocido, teniendo en consideración que es la primera manifestación de voluntad para el sometimiento de un objeto, bien mueble o inmueble, etc.

Los requisitos para que exista posesión son el *corpus* y el *animus possidendi* o *animus domini*; el primero, es conocido como el elemento material de la posesión, el cual pretende dar a conocer a terceros de la existencia de esta con relación a un determinado objeto; mientras, el *animus possidendi* o *animus domini* se le conoce como un elemento subjetivo, sirve para calificar la relación física del objeto de posesión, tratándose de bienes inmuebles correspondería en cómo se ejerce la posesión en el bien, las funciones como ejerce como poseedor el bien inmueble.

En nuestras normas se puede identificar claramente, tres formas de clasificar la prescripción adquisitiva de dominio, siendo la primera por la naturaleza de los bienes, la segunda por el tiempo y la tercera por la materia o vía, las mismas que se encuentran reconocidas en nuestro Código Civil en el artículo 950° que señala la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe y en el artículo 951° que indica la adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay; procederemos a desarrollar cada una.

Por un lado, por la naturaleza de los bienes, lo podemos encontrar en el artículo 950° del Código Civil que establece la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles que son todos aquellos elemento de la naturaleza jurídica que no puedan desplazarse de algún lugar a otro, sin ser destruidos o causar su deterioro considerado dentro del flujo de riqueza de la persona, mientras, los bienes muebles se encuentran descritos en el artículo 951° del Código Civil y son todo aquellos elementos de la naturaleza jurídica que pueden ser desplazados de un lugar a otro, por la fuerza interna o externa de un determinado objeto.

Por otro lado, por el tiempo, podemos encontrar la prescripción adquisitiva corta u ordinaria y la prescripción adquisitiva extraordinaria o larga que se encuentran tipificadas en los citados artículos 950° y 951° respectivamente.

La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, es regulada por el artículo 950 del Código Civil que señala las dos formas como el poseedor puede adquirir la propiedad que son: mediante la prescripción adquisitiva corta u ordinaria y prescripción adquisitiva larga o extraordinaria, se procederá a desarrollarlas.

La prescripción adquisitiva corta u ordinaria, puede ser solicitada por el poseedor cuando haya cumplido los requisitos señalados por el código procesal civil, que son una posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida por un periodo mayor o igual a cinco años, de un determinado bien, siendo que por esta forma se le debe agregar dos requisitos especiales el de buena fe y justo título.

La Corte Suprema de Lima precisa que el poseedor que pretenda adquirir el título de propiedad iniciando un proceso de prescripción adquisitiva de dominio debe de haber ostentado una posesión sin generar ningún conflicto sobre los derechos de los demás, precisando que la posesión pacífica es cuestionado si cuenta con algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra en la cual se discuta el bien, mientras el requisito de posesión pública; el poseedor debe ejercer su derecho de forma que sea conocida por todos y de manera natural como propietario y como último requisito la posesión continua que puede ser definido como el poseedor que debe mantener un control constante sin que interfieran terceros.

Cabe precisar, de acuerdo a la descripción , la prescripción adquisitiva corta debe ser por un periodo de cinco años con el complemento de los requisitos especiales de buena fe y justo título; con relación al justo título la Corte Suprema la ha definido como un título traslativo celebrado por

una persona que no tenía las condiciones legales para demostrar tener un derecho real de propiedad pero que en falta de calidad de dueño del bien inmueble celebro el justo título, este justo título va relacionado con el requisito especial de la buena fe que comprende haber adquirido el título a fin de realizar las mejoras correspondientes sobre el predio y tener la convicción de ser el legítimo propietario del bien.

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

Por último, la materia o la vía en la cual se puede solicitar la prescripción adquisitiva, podemos encontrar tres formas para adquirir el título de propiedad: en la vía administrativa, en la vía judicial y en la vía notarial.

En primer lugar, encontramos en la vía administrativa, que en nuestro ordenamiento jurídico señalan que se pueden solicitar ante las Municipalidades de acuerdo a lo previsto en la Ley de Desarrollo y Complementaria de la Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, Ley N° 28687, las cual faculta a las municipalidades provinciales a tener competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, a favor de posesiones informales, centros urbanos Informales y urbanizaciones populares que se hubieran constituido sobre inmuebles de propiedad estatal hasta el 31 de diciembre de 2004, según lo prescrito en el artículo 3° de la citada ley.

Debemos precisar que el artículo 5° de la citada ley específica sobre que predios se solicita en la vía administrativa, siendo los siguientes, por posesiones informales, se entiende asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de viviendas municipales; por centros urbanos, reconocemos al conjunto de manzanas determinadas y trazadas, que aún no están destinadas para habilitación urbana pero cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y lotes de vivienda; por último, las urbanizaciones populares, son las cooperativas de vivienda, asociaciones pro vivienda, junta de propietarios, etc., todos los citados pueden acudir ante la municipalidad con la finalidad de obtener un título de propiedad.

De igual manera, administrativamente se puede solicitar ante el Organismo de Formalización de Propiedad Informal (COFOPRI), que es un organismo adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú, el órgano creado en 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, como el organismo que se encargaría de diseñar y ejecutar de manera integral el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional en los casos de posesiones informales ubicadas sobre propiedad privada, siempre que exista el convenio de delegación de facultades previstas en el artículo 4° de la Ley N° 28923.

Para solicitar la propiedad en esta vía se debe presentar una solicitud ante COFOPRI, con medios probatorios que sustenten la propiedad del solicitante, entre los cuales encontramos una declaración jurada que establezca la inexistencia de un juicio pendiente en el cual se involucra al poseedor o al predio y que no exista algún contrato que esté relacionado a la posesión del predio, identificación del predio; etc.

En segundo lugar, encontramos la prescripción adquisitiva en vía judicial, esta se da acudiendo ante el Poder Judicial, cuando se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Procesal Civil, en esta vía se llevara ante un proceso abreviado, es decir de naturaleza contenciosa, que se encuentra regulado por el artículo 486° del Código Procesal Civil, según el citado proceso con competentes para ver la prescripción adquisitiva los Jueces Civiles y los de Paz Letrado; en este caso se presentará una demanda solicitando la prescripción adquisitiva de un determinado bien inmueble que debe estar enmarcada en lo exigido por el artículo 424° y 425° del Código Procesal Civil.

Cabe precisar que para solicitar la prescripción adquisitiva el Código Procesal señala en su artículo 505° requisitos especiales que se deben señalar en la demanda que son precisar el tiempo del bien, precisar el nombre de la persona que tenga derechos inscritos sobre el bien, adjuntar copia literal o certificado de los últimos 10 años cuando el predio se encuentre inscrito, presentar planos de ubicación y perimétricos que se encuentren visados por la autoridad competente y la presentación de no menor de tres testigos y mayor de seis, así como adjuntar los medios probatorios que sustenten su pretensión.

Asimismo, debemos señalar que esta vía es la más conocida por las personas y en nuestra realidad es la que más demora para tener una sentencia que demostraría a quien le correspondería la propiedad del predio materia de Litis, es decir, en esta vía se está viendo una prescripción adquisitiva que netamente tiene una característica contenciosa.

Por último, la prescripción adquisitiva notarial, la cual nos interesa ya que es materia de análisis para el presente proceso de investigación, este tipo de prescripción fue implementada en los años 90, para dar una mayor facilidad al ingreso de las inversiones privadas al país, en función de ello y a diferencia de la prescripción adquisitiva judicial este tiene un periodo de duración menor, siendo mucho más rápido y la cual se desarrollará en el capítulo siguiente.

2.2.4 La prescripción adquisitiva notarial

Conforme se ha precisado en párrafos anteriores, la competencia de la prescripción adquisitiva en sede notarial fue inducida en los años 90 mediante Ley 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, publicada el 20 de Julio de 1999, procedimientos que fueron desarrollados mediante el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, es decir

el Reglamento de la Ley 27157 y en concordancia con la Ley 27333, ley que modifica la Ley N° 26662, Ley de Competencia de Asuntos no Contenciosos.

La Ley de Regulación de Edificaciones del procedimiento para la declaración de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de predio común se da con la finalidad de que personas o empresas interesadas se apersonen ante el despacho notarial para solicitar mediante la citada vía la prescripción adquisitiva de dominio con la finalidad de obtener un título de propiedad de un predio, teniendo en consideración que se debe cumplir con los requisitos exigidos por la ley, específicamente en el artículo 950° del Código Civil.

En cuanto a la mencionada norma, establece en su primer artículo el procedimiento para el saneamiento de titulación y de unidades inmobiliarias se debe aplicar sobre bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, como son departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcción de inmuebles de propiedad exclusiva. Además, que se pueda aplicar en los procedimientos para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Posteriormente y en vista de los vacíos legales se dictó el reglamento mediante el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, el cual señala en su primer artículo que el ámbito de aplicación de la norma, es forzosa a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos, así, como comprende la Regularización de Edificaciones, la licencia de obra, declaratoria de fábrica y régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común. Asimismo, la cuarta disposición Final de la Ley, indica que la aplicación de la norma no se debe oponer a las funciones y competencias que realiza la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Al mismo tiempo, el artículo 4° y en concordancia al artículo 35° del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, y al literal k) del artículo 5° de la Ley N° 27333, establecen sobre el procedimiento notarial recae sobre: a) predios urbanos, b) terrenos que cuenten con un proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea c) predios urbanos en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad donde corre inscrita el predio y d) terrenos ubicados en zona urbanas que no cuenten con edificaciones.

Además, la Ley 27333 señala en su artículo 21° señala que la prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguiente del Código Procesal Civil, lo señalado en relación al artículo 36° del reglamento de la ley indica que procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez años, este o no registrado el predio en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, teniendo en consideración que al presente procedimiento solo aplicaría la prescripción larga, es decir se debe demostrar una de posesión mayor o igual a diez años.

Antes de continuar, debemos definir los tipos de predios reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico existiendo dos tipos los predios urbanos y los predios rurales; los primeros son conocidos por encontrarse en zonas urbanas y de expansión urbana contando en la mayoría de casos con abastecimiento de agua, sistema de desagüe, etc., que habrían sido sometidos a un proceso administrativo para adquirir dicha condición; mientras el segundo son aquellas superficies las cuales no han sido clasificados para habitar por personas, al mismo tiempo, se dividen en eriazos, que son los que han sido clasificados no aptos para la actividad agrícola por falta o exceso de agua y los rurales que son las superficies destinadas en área rural o área de expansión urbana declaradas como zona intangible destinadas a un uso agrícola, pecuario o forestal.

Siendo definido los tipos de predios continuamos indicando las etapas para solicitarlo que se encuentran tipificadas en el artículo 5° de la Ley N° 27333 indica, precisando en cinco pasos: 1) Publicación, 2) Notificación 3) Inspección del predio 4) Declaración de prescripción adquisitiva y 5) la inscripción de Registros Públicos, los cuales se empezaran a desarrollar a continuación.

En primer lugar, la solicitud que deberá ser presentada por los interesados o su representante, autorizados por un abogado, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 424° y 425° del Código Procesal Civil, siendo que se deben establecer los nombres de los solicitantes debidamente identificados con su dirección, el motivo de la solicitud, el derecho que los asiste y el fundamento legal, documento presentado ante el Notario Provincial donde se ubica el predio, conforme se señala en el artículo 5° y 11° de la Ley 26662. En la solicitud el interesado debe señalar testigos que lo conozcan y que puedan demostrar el tiempo de posesión de este sobre el predio materia de prescripción, según lo dispuesto en el inciso b) del artículo 5° de la Ley 27333. Además, de señalar los predios colindantes debidamente identificados con sus propietarios registralmente inscritos para efectos de su notificación. Al mismo tiempo, se indicará el nombre del titular registral y donde se encuentra inscrito su derecho de propiedad, salvo que se esté solicitando inmatriculación de un predio; en el caso que desconozca la dirección del titular registral se efectuará la notificación por edictos, siendo que el titular registral sea una persona jurídica se acompañara la copia literal de su partida electrónica.

Asimismo, en la solicitud se presentará la forma en que se adquirió la posesión y el tiempo que viene poseyendo el determinado bien, tal como se precisa en el inciso 1 del artículo 505° del Código Procesal Civil. Además de describir el bien con la mayor exactitud posible, señalando las edificaciones que se han realizado y si pertenece a un predio de mayor extensión. También, debe adjuntar planos de ubicación y perimétricos que se encuentren visados por el Órgano Competente, es decir un Ingeniero Civil o Arquitecto y visado por la Municipalidad donde se encuentra ubicado el bien inmueble. De la misma forma, puede adjuntar como medios probatorios que demuestren su posesión certificados de posesión emitidas por la Municipalidad, recibos de pagos de impuestos prediales, recibos de pago de agua o luz, estos últimos siendo facultativos y a libre disposición de presentar del interesado. Así, como la partida registral actualizada del inmueble, en caso de ser inmatriculación el Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral donde se

encuentra ubicado el predio. Asimismo, el notario oficiara a la Oficina de Registros Públicos donde se encuentre el bien inmueble para proseguir con una anotación preventiva.

En segundo lugar, se procederá con las publicaciones, el cual se apreciará el nombre del solicitante, dirección del notario y datos que permitan identificar el proceso, la publicación se realizará en dos diarios; dos veces en el diario Oficial El Peruano o en uno autorizado para publicar avisos judiciales y el tercero en uno de los diarios de mayor circulación a nivel nacional, la citada publicación se realizará en un intervalo de tres días hábiles, conforme lo señala el inciso j) del artículo 5° de la Ley 27333.

En tercer lugar y al haberse realizado las publicaciones en los diarios, el notario notificara al titular registral, a los colindantes y a los testigos de la admisión de la solicitud, según lo establecido en el artículo 5° inciso d de la Ley 27333; respecto a los colindantes se le notificará en cuyas direcciones sean conocidas de igual manera al titular registral, siendo que si se desconoce su domicilio, se le notificara vía edictos judiciales, esto es a finalidad que se continúe con una celeridad en el proceso previa declaración jurada por parte del solicitante o interesado indicando que se desconoce su domicilio. Asimismo, el notario fijará en el bien inmueble carteles señalando que este se encuentra en un proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial.

Al mismo tiempo, desde la última publicación en el diario El Peruano o el de mayor circulación, la persona o titular registral que se encuentra afectada presentara una oposición a la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, siendo que no es necesario fundamentar el motivo de la oposición, pero debe ser por escrito, no obstante, tenemos que tener en consideración que no se puede evaluar la oposición en el sentido de declararse fundada o no. Asimismo, de presentarse oposición, se dará por concluido el trámite, comunicando tal hecho al solicitando, al colegio de Notarios y a la Oficina Registral, quedando expedito el derecho del interesado en acudir a la vía jurisdiccional para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio.

De no existir oposición, se continuará con el trámite declarando la prescripción adquisitiva de dominio en la citada sede, el notario realizará la Escritura Pública, la cual contendrá la solicitud, el acta de presencia, publicaciones y otros instrumentos que puedan demostrar la emisión del título de propietario, así debe contener la declaración de la prescripción del notario como los planos y memorias descriptivas, en ese sentido, habiéndose elaborado el instrumento de la escritura pública, el notario culminará el proceso elevando a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos para su inscripción en esta.

Conforme se ha señalado en párrafos anteriores, el notario debe efectuar con todos los pasos citados para poder levantar una Escrita Pública que correspondería el Acta Notarial para su posterior inscripción en Registros Públicos y el interesado o solicitante pueda obtener un título de propiedad mediante el cual se volvería propietario del predio materia de prescripción; sin embargo, nuestra realidad permite identificar que no se realiza un trámite adecuado, siendo que se omite algunos pasos para el correcto proceso de prescripción ante el notario, lo cual podrían tener como consecuencia la nulidad del título de propiedad.

2.2.5 La nulidad del acto jurídico

Nuestras normas reconocen dos formas de invalidez del acto jurídico, las cuales son la anulabilidad y nulidad del acto jurídico, sin embargo, al presente trabajo se desarrollara de forma más la nulidad por ser materia de investigación en el presente trabajo.

La anulabilidad según Manuel Albaladejo puede ser reconocida como un acto impugnabile que cuenta con eficacia, pero al momento de la celebración de este se ha desarrollado con ciertos defectos que podrían culminar en su destrucción o anulabilidad del acto, existiendo la posibilidad que rectifique el acto.

Correa (2001), señala que la anulabilidad, se puede conocer como aquel negocio, que carece de elementos esenciales del tipo y se desprende de una nueva situación jurídica que según el derecho tiene efectos retroactivos y se puede considerar como si nunca se hubiese celebrado. Así, como es un negocio que tiene un vicio invalidante no visible que puede ser subsanado.

En el Libro II del Código Civil que es el de Acto Jurídico, en su Título IX se puede apreciar las causales de anulabilidad de un acto jurídico contenidas en “artículo 221.- El acto jurídico es anulable:

- Por incapacidad relativa del agente
- Por vicio resultante del error, dolo, violencia o intimidación.
- Por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de un tercero.
- Cuando la ley lo declare anulable”.

Respecto al primer inciso, está en concordancia con lo que se señala en el artículo 44° de Código Civil, en el que se indica que las personas que tienen incapacidad de celebrar un acto jurídico, en forma relativa, “son los mayores de dieciséis y menores de dieciocho años de edad; los retardados mentales, los que adolecen de deterioro mental que les impida expresamente su libre voluntad, los que incurren en mala gestión, los ebrios habituales, los toxicomanos, los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil”. Además el inciso dos hace referencia a los contenidos en el artículo 201° y 218° del Código Civil.

Sobre el tercer inciso hace referencia a la simulación relativa que se encuentra descrita en los artículos 191° y 192° del Código Civil que señalan que la anulabilidad aplica cuando se le causa daño a un tercero o se le perjudica a un tercero y el último inciso que señala anulabilidades expresas en los artículos 163°, 166°, 201°, etc.

Del citado artículo se desprenden seis elementos que contiene el acto anulable que son los siguientes: el primer elemento es que el acto fue consumado con defectos, es decir que amerita su invalidez, en tal sentido, nuestro Código Civil especifica las causales de anulabilidad del acto en el artículo 221°. Como segundo elemento precisa que el vicio que provoca como consecuencia se

tenga un acto anulable pueda ser convalidado de diversas formas, situación que se puede observar en los artículos 230° a 232° del Código Civil.

El tercer elemento es que el acto no es inválido *per se*, sino eficaz y produce efectos de manera plena a partir de su consumación; sin embargo, esta pendiente su validez, esto lo podemos encontrar prescrito en el artículo 222° del Código Civil; del citado artículo se desprende el cuarto elemento que consiste en la invalidez en la cual radica la anulabilidad, siendo que depende exclusivamente de la voluntad de la persona para que dejen de ser nulos.

Por último, el quinto elemento teniendo en consideración a la doctrina que considera que la sentencia judicial es la única que establece el acto anulable y el sexto elemento radica en una vez lograda la invalidez del acto, esta opera retroactivamente al momento de su consumación y el efecto es como si no existiera, conforme lo señala el artículo 222° del Código Civil.

Por otro lado, tenemos a la nulidad puede ser definida como aquel acto el cual le falte un requisito esencial, o sea contrario al orden publico, buenas construmbres o infrinja una norma imperativa, según se puede desprender lo que establece nuestro ordenamiento jurídico. Asimismo, la doctrina reconoce que existen dos tipos de nulidades la expresa o textual y la tácita o virtual.

La nulidad expresa es aquella que consta expresamente establecida en las normas jurídicas, mientras la tácita o virtual es aquella que no consta expresamente en lo establecido en la norma pero se desprenden fácilmente de la interpretación del incumplimiento de una norma, contrato, etc.

Cabe precisar que la consecuencia de la nulidad es convertir el acto en ineficaz desde su inicio y sin poder ser convalidado, así como esta acción procede por las causales establecidas en el artículo 219° del Código Civil y prescribiría en un plazo de diez años, conforme lo establece el inciso 1 del artículo 219° del mencionado código.

En el Libro II del Código Civil que es el Acto Jurídico, en su Título IX se puede apreciar las causales de nulidad de un acto jurídico, contenidas en artículo 219° que señala, el acto jurídico es nulo según lo precitado en los siguientes incisos:

- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
- Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358.
- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
- Cuando su fin sea ilícito.
- Cuando adolezca de simulación absoluta.
- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
- Cuando la ley lo declara nulo.
- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

El primer inciso respecto a la manifestación de voluntad, es como la encargada de crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, así, como esta debe ser expresa cuando se realiza de forma oral o escrita o tácita cuando se infiere de una actitud o circunstancia del comportamiento que revelan su existencia, debiendo precisar que no existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración de lo contrario, según lo establecido en los artículos 140° y 141° del Código Civil.

El segundo inciso se refiere a las personas que tienen incapacidad absoluta de ejercicio que se encuentran señaladas en el artículo 43° del Código Civil que encontramos a los menores de dieciséis años, los que por cualquier causa se encuentran privados de discernimiento y los sordomudos, ciegosordos y los ciegomudos que no pueden expresar de forma indubitable su voluntad.

El tercer inciso hace referencia a lo establecido en el inciso 2 del artículo 140° del citado código, teniendo en consideración que un objeto es físicamente imposible de acuerdo a su naturaleza, es decir, que esta imposibilidad es equivalente a la imposibilidad de la existencia material del objeto; un objeto es jurídicamente imposible cuando la ley prohíbe su existencia aunque la naturaleza lo permita y es indeterminable cuando no puede ser individualizado.

El cuarto inciso señala cuando tenga un fin ilícito, debe ser entendido como el resultado que las partes aspiran tener con el acto, se podría considerar cuando se realiza un contrato a fin de realizar un daño a una determinada persona, este inciso guarda relación con lo establecido en el inciso 2 del artículo 140° del Código Civil.

El quinto inciso hace referencia a una simulación absoluta al haber celebrado el acto jurídico, esta es entendida cuando el acto es celebrado sin voluntad de alguna de las partes, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 190° y 194° del Código Civil.

El sexto inciso hace referencia de la existencia de una forma *ad solemnitatem* y esta no se ha cumplido, lo que correspondería su nulidad, dicho ello es concordante con lo establecido en el inciso 4 del artículo 140° del Código Civil.

El séptimo inciso, hace referencia cuando una norma señala su nulidad, es la denominada nulidad expresa, en los cuales la propia norma señala en que caso nos encontraremos en la acción de nulidad.

Por último, en los casos que el artículo VI del Título Preliminar establezca, es decir en actos que vayan en contra del orden público, las buenas costumbres, nos encontramos ante una nulidad virtual.

Cabe precisar, que en el artículo 220° del Código Civil también hacen referencia la nulidad estableciendo que la misma puede ser alegada por quienes tengan interés, por el Ministerio Público, o de oficio por el juez; no puede subsanarse por la confirmación, es decir el Ministerio Público puede interponer la acciones y el Juez puede declarar de oficio su nulidad, así, debemos tener en consideración que la sentencia de nulidad no es constitutiva sino declarativa, en tal sentido, el acto nulo tiene un vicio que lo invalida desde su origen.

2.2.6 Casos de nulidad de acto jurídico que contenía el título de propiedad

A fin de profundizar más en el tema y de demostrar las deficiencias que existen en nuestro ordeamiento jurídico que conllevaría a la nulidad de un título de propiedad expedido por el notario, afectándose el derecho de propiedad de las personas o del solicitante, se precisarán algunos casos de Nulidad de Acto Jurídico que tienen la condición de cosa Juzgada.

Primero, la Casación N° 2148-2007 de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República que resuelve declarar infundado el recurso de casación interpuesto por María Raquel Tapia Guevara contra la Sentencia de Vista del 02 de noviembre de 2006, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao que confirmó la sentencia apelada de fecha 25 de enero de 2006 que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico del acta de prescripción adquisitiva de dominio extendida por el Notario con fecha 03 de enero del 2002, bajo la causal del numeral 5 del artículo 219° del Código Procesal Civil y como pretensión accesoria la nulidad de las inscripciones formalizadas en los asientos N° 7, 8 y 9 del predio en la Partida Registral N° 01215999 del Registro Predial Urbano del Callao.

Al respecto, Clara Rosa Tapia Guevara interpone demanda de nulidad de acto jurídico contra María Raquel Tapia Guevara solicitando se declare nula la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial sobre el inmueble ubicado en el Lote 12 de la Manzana A, de la Cooperativa de Vivienda Dos de Julio, distrito y Provincia del Callao, así como la nulidad de las inscripciones registrales efectuadas en los asientos N° 7, 8 y 9 de la Partida Registral N° 01215999 del Registro Predial Urbano del Callao, puesto que la demandante había adquirido por medio de un proceso judicial con sentencia de cosa juzgada que se le declare socia y titular del predio materia de prescripción; sin embargo al momento de proceder con la inscripción del predio a su nombre se da con la sorpresa que se encontraba inscrita a nombre del demandado.

En ese sentido, interpone la demanda de nulidad de acto jurídico el cual el Juzgado señala que el accionar de la demandada se constituía como un actuar doloso, ya que el trámite en vía notarial de la prescripción adquisitiva de dominio que no se emplazó a la demandante, máxime si se tenía conocimiento de que la demandante fue declarada propietaria del inmueble que era materia de prescripción. Asimismo, indica que la causal de simulación absoluta se recurre cuando la parte demandada ha pretendido realizar un acto cuando en realidad no se ha celebrado ninguno, situación que se presenta. Además, que según lo estipulado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, no ha existido una posesión pacífica, continua y pública, así como no habiéndose llevado el proceso de prescripción adquisitiva con arreglo a las disposiciones legales se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el inciso sexto del artículo 219° del Código Civil, siendo que también se ha pretendido dejar sin efecto la sentencia que tenía calidad de cosa juzgada que consagraba el derecho de propietaria de la demandante, por lo que se estima que posee un fin ilícito, es decir, queda demostrado que al no notificar al titular registral se estaría incumpliendo un correcto trámite del proceso en sede notarial. (Nulidad de Acto Jurídico, 2008).

Por otro lado, la Casación N° 3570-2015 de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema que resolvió declarar fundada el recurso de casación, nula la sentencia de vista, en consecuencia, ordenaron emitir una nueva sentencia teniendo en cuenta lo citado en la casación respecto a la nulidad de acto jurídico.

En relación con lo señalado, el demandante interpone demanda de nulidad del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, señalando que el citado acto es nulo por adolecer de un fin ilícito y por no haber reunido los requisitos de formalidad; precisando que la propiedad materia de prescripción, es un predio que tenía la característica de ser parte de una herencia, siendo que en ningún momento se realizó la indivisión del bien situación que causo un perjuicio a los demás herederos al haber adquirido la totalidad del predio; sin embargo el Juzgado de primera instancia declara infundada la demanda señalando que se había llevado de una forma adecuada y según lo estipulado en la norma el procedimiento notarial, en consecuencia, el demandante apelo dicha sentencia donde la Sala confirmo la sentencia indicando que se había desarrollado de forma correcta el tramite notarial y la inexistencia de un fin ilícito, ya que la finalidad del proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial es la declaración de propiedad.

En ese sentido, la demandante interpone recurso de casación, la cual fue casada por la Sala Civil Permanente precisando que no se había examinado por parte de la segunda instancia si se habría realizado algún fin ilícito y tan solo sustento en la finalidad de la usucapión, motivo por la cual podría considerar que no se encuentra debidamente motivada, por ello, declararon nula la sentencia y que se emita una nueva sentencia teniendo en consideración lo señalado y precisando que el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil señala las nulidades de los actos jurídicos en el cual se destaca la posibilidad que un negocio jurídico sea nulo cuando tenga un fin ilícito. En ese contexto, precisa que si el proceso notarial se inicia evadiendo los requisitos que se debe tener para el bien materia de usucapión y no se diera conocimiento a las personas propietarias del predio, existe la posibilidad de que el Juzgado declare la invalidez del acto celebrado. (Nulidad de Acto Jurídico, 2016).

Por otra parte, la Casación N° 4148-2012 la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República declaro improcedente el recurso de casación interpuesto por Ricardo Ivan Chian Rodríguez, en consecuencia, se declaró nulo el acta de prescripción adquisitiva notarial.

Al respecto, la demandante solicita la nulidad del acto jurídico que contenía la Escritura Pública la prescripción adquisitiva de dominio en la cual la señora Flor de María adquirió la propiedad de inmueble ubicado en la Urbanización La Angostura, Zona A, Mz. D, Lote N° 22 que se encontraría inscrito en la Partida N° 11004710 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ica, por las causales de nulidad previstas en los incisos 1, 4 y 8 del artículo 219° del Código Civil, así, como la restitución del bien y la cancelación del asiento registral en la cual figuraba como propietaria a la citada señora, en ese sentido, en primera instancia se declara fundada la demanda, la cancelación del asiento registral y la restitución del predio, en vista a ello, los demandantes apelan

la sentencia, situación que en segunda instancia mediante sentencia de vista confirman la apelada declarando fundada la demanda, la cancelación del asiento registral y nulidad de la escritura pública y revocando en el sentido de la restitución del predio.

En consecuencia, el demandado presenta recurso de casación la cual fue declarado improcedente ya que, entre los motivos para la admisión del recurso de casación se encuentra limitados a motivos no procediendo la revisión de los hechos ni de la actividad probatoria desplegada por las instancias de mérito sino por la ilegalidad de la decisión más no con la finalidad cuestionar el criterio de los Magistrados ni la valoración del caudal probatorio y del aspecto fáctico del proceso, cabe precisar, que en el presente proceso no se le notificó a la titular registral del precio, lo cual le estaría afectando su derecho como propietaria. (Nulidad de Acto Jurídico , 2013).

Por último, el expediente N° 2337-2005 seguido ante el Primer Juzgado Mixto de la Corte Superior de Justicia de Puno entre el demandante Julio Juan Ticona Quispe y el demandado Feliciano Flores Quispe, en el presente caso se solicita la nulidad del acta de declaración de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en Jr. Mariano Ignacio Frisancho N° 454 del Barrio Ricardo Palma otorgada por el notario Julio Edgar Lezano Zuñiga a favor del demandado, en base a la causal de nulidad contenida en el inciso 3 del artículo 219° del Código Civil.

El Juzgado declara fundada la demanda, en consecuencia, ordenada la nulidad de la escritura pública que contenía el acta de prescripción adquisitiva del citado inmueble la misma que declaró como propietario al demandante teniendo en consideración que el predio materia de prescripción queda reducido en un área de 131 m², haciendo un total de 94.60 m², es decir aún subsiste el derecho del demandante; esto se dio en base que en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial se omitió consignar en la solicitud el nombre del propietario y de los colindante debidamente notificados, así como no se presentó algún certificado que acredite que el bien no se encontraba inscrito. Asimismo, el notario no se constituyó al inmueble y no cumplió con recibir la declaración de colindantes que es el caso del demandante que por el procedimiento notarial quedo reducido el área el cual es propietario, que fue resuelto mediante la citada sentencia que tiene la calidad de cosa juzgada. (Nulidad de Acto Jurídico , 2008)

CAPÍTULO 3. METODOLOGÍA

3.1 Diseño de investigación

En el presente trabajo el enfoque de investigación es cualitativo, es decir se pretende investigar el problema citado como un fenómeno que viene afectando nuestra realidad y ordenamiento jurídico, contando con una característica muy particular siendo que estará basada en la experiencia que se ha obtenido en las prácticas realizadas en un sector del estado, teniendo en cuenta los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial que han permitido identificar un problema en nuestro ordenamiento jurídico.

Al respecto, se pretende describir y analizar ideas, significados, conocimientos obtenidos de una determina persona, cultura, norma, etc., en ese sentido, se pretende estudiar una norma la cual presentaría deficiencias que se estaría cometiendo al tramitar la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Asimismo, podría considerarse que se estaría aplicando el diseño fenomenológico, ya que esta se enfoca en las experiencias individuales subjetivas que se aplicaran al desarrollar la investigación, situación que se va aplicar para poder identificar las deficiencias y posibles soluciones.

Por otro lado, el alcance que tendrá el trabajo de investigación es el explicativo; ya que se pretenderá describir el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y en relación con el alcance explicativo se determinarán las causas de las deficiencias del citado proceso en sede notarial. (Hernandez, Fernandez, & Baptista, 2010)

El diseño es el no experimental, descriptivo y transversal tal como se indica en el esquema, es no experimental por cuanto las variables no han sido manipuladas; es descriptivo por que en los estudios de expedientes se desarrolla los procesos y es transversal por cuanto el estudio corresponde a un solo período de tiempo que dura el proceso en cada caso:

Estudio	T1
M	O

Dónde:

M: Caso o muestra

O: Estudio u observación

3.2 Variables

Las variables en el presente trabajo son:

3.2.1 Prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva es la forma originaria para adquirir la propiedad de un determinado bien, cumpliendo los requisitos establecidos por nuestro ordenamiento jurídico, tipificados en el artículo 950, 951 y 952 del Código Civil.

3.2.2 Nulidad del Título de Propiedad

La nulidad del título de propiedad se podría definir como aquel acto jurídico el cual ha nacido sin cumplir los requisitos exigidos por la ley, es decir, que estos actos son nulos de pleno derecho y no se admite la convalidación.

3.3 Unidad de estudio

En el presente trabajo la unidad de estudio va ser la ley de competencia notarial de asuntos no contenciosos.

3.4 Población

La población en el presente trabajo son los procesos de prescripción adquisitiva en sede notarial en el Perú dirigidos contra un sector del Estado, que es en número indeterminado y circunstancial.

3.5 Muestra (muestreo o selección)

Del muestreo o selección de expedientes que se hizo en el presente trabajo, es el no probabilística y dirigida, ya que la elección del elemento dependió de las características de la investigación, siendo que la muestra son los procedimientos de prescripción adquisitiva en sede notarial dirigido contra un sector del Estado.

3.6 Técnicas, instrumentos y procedimientos de recolección de datos

El presente trabajo se aplicó la técnica de la observación, ya que conforme se ha señalado precedentemente el diseño de investigación es cualitativo y se encontrara inmerso en la teoría fundamentada, específicamente en los datos obtenidos por experiencia de los procedimientos notariales, procesos judiciales vía prescripción adquisitiva que han servido de evaluación para apreciar el problema de investigación citado en párrafos anteriores, esta técnica permitirá dar un enfoque a la norma materia de evaluación si viene cumpliendo con la finalidad con la cual fue promulgada, si el trámite que se viene realizando es el correcto, si es plausible apreciar algunos otros conflictos que nacen de las deficiencias, etc. Asimismo, la revisión documentaria que es el complemento a la experiencia obtenida y en la cual se basa el trabajo, esto se dará con el apoyo de libros, investigaciones precedentes, artículos, procesos judiciales que han llegado a casación y tienen la calidad de cosa juzgada, etc.

3.7 Métodos, instrumentos y procedimientos de análisis de datos

Entre el método para el análisis de datos en la investigación cualitativa se desarrollará la teoría fundamentada, la cual se desarrollará después de la recolección de datos mediante la observación y lectura de documentos, es decir la teoría va ir surgiendo del análisis de los datos obtenidos.

CAPITULO 4. RESULTADOS

Conforme se aprecia de lo citado precedentemente, la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial es uno de los mayores cambios realizados en nuestro ordenamiento jurídico producto de la implementación de un nuevo régimen económico que permita aumentar los ingresos económicos en el país, generando el denominado boom inmobiliario, ya que por esta vía uno podría adquirir con mayor facilidad un título de propiedad debidamente inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es decir, el citado título contaría con eficacia jurídica ante la sociedad y el Estado.

En la citada vía se reconoce un trámite que se debe seguir conforme a ley, a fin de que se pueda proceder a la emisión de la Escritura Pública que contenga el Acta Notarial de Declaración de Propiedad que se convertiría en título de propiedad; sin embargo en diversas oportunidades se ha podido apreciar un abuso en la aplicación de la norma o haberse desarrollado de forma incorrecta el trámite notarial habiéndose omitidos algunos pasos que son necesarios para que posteriormente no se pueda solicitar la nulidad del acto.

En efecto, existen antecedentes que precisan haberse llevado de forma incumplido con formalidades procedimiento notarial, lo cual conllevaría a solicitar la nulidad del acto jurídico en vista de la aplicación de alguno de los incisos del artículo 219° del código civil, por ejemplo, se puede apreciar de los casos desarrollados precedentemente donde se incumplió con notificar al titular registral teniendo como consecuencia que se estaría afectando el derecho de propiedad reconocido constitucionalmente, precisando que en Casación desarrollaron que por tener un fin ilícito se puede solicitar la nulidad del acta de prescripción adquisitiva notarial encuadrando en cualquiera de los incisos previstos en el citado artículo de nulidad.

Debemos tener en consideración que la presente investigación se da por haber identificado el problema en las prácticas realizadas en un sector del Estado, en la cual se pudo apreciar el inicio de procesos de prescripción adquisitiva notarial ante el determinado sector, siendo que nos hemos opuesto oportunamente, sin embargo, en el caso no se hayan opuesto oportunamente tendrían como consecuencia la nulidad del acto emitido por el notario al no desarrollar el trámite conforme lo señala la norma y no cumplir con los requisitos conforme se aprecia para solicitar este derecho.

01	Procesos de Prescripción Adquisitiva
Procesos de Prescripción Adquisitiva en Sede Notarial	
Procesos en Provincia y Procesos en Lima	<ul style="list-style-type: none"> • En las practicas realizadas en un sector del Estado, puede apreciar el conflicto materia de investigación en el cual puede observar un total de 55 procesos de prescripción adquisitiva en sede notarial. • 15 procesos de prescripción adquisitiva en sede notarial se desarrollaron en la ciudad de Lima, los cuales concluyeron satisfactoriamente con la oposición presentada. • 40 procesos de prescripción adquisitiva se desarrollaron en distintas provincias del Perú, en donde se pudieron apreciar las deficiencias del citado proceso.
Procuraduría Pública del Ministerio de Agricultura y Riego	

Al respecto, conforme se puede apreciar del cuadro el cual fue obtenido por parte de un sector en el Estado donde realice las practicas correspondientes y se pudo identificar el error que se viene cometiendo al solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, máxime si debemos tener en cuenta que va en relación al derecho de propiedad que es un derecho constitucionalmente protegido. De los procedimientos notariales ante el sector se obtuvo que se han desarrollado ante este un total de 55 procedimientos notariales en contra del sector, del cual se desprenden ciertas deficiencias en el trámite de prescripción adquisitiva notarial, siendo pocos notarios los que se desarrollan según lo previsto por norma.

De los procesos notariales se ha podido apreciar diversas deficiencias que tendrían como consecuencia la nulidad del acto de declaración de propiedad, situación que en mi opinión merece un estudio detallado, ya que debemos tener en cuenta que se trata de un trámite oneroso en el cual el interesado podría encontrarse en la situación de que se declare nulo el título de propiedad obtenido porque el notario no desarrolló el trámite de acuerdo a ley y por no cumplir su función de asesor con la persona que acude a su Despacho, hecho previsto por el sistema notarial al cual pertenecemos o en circunstancias por el actuar de mala fe del interesado.

De los citados procedimientos podemos encontrar las siguientes deficiencias; primero encontramos que en los procesos notariales de prescripción adquisitiva se han realizado sobre predios que tienen la calidad de predios rústicos (eriazos o rurales) o que pertenecen al Estado, situación que estaría incumpliendo con lo establecido en el artículo 35° del Texto Único ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 y el literal k) del artículo 35° de la Ley 27333 que establece que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva recae sobre predios urbanos, terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea, predios

urbanos en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondientes e inscritos como rústicos en el Registro de Predios y terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, situación que los notarios no tienen en consideración al iniciar el procedimiento notarial, hechos que devendrían su nulidad de pleno derecho.

Cabe precisar que en lo que respecta a predios estatales se dividen en predios estatales de dominio público y predios estatales de dominio privado en aplicación de los literales a) y b) del numeral 2.2 del artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes estatales; sobre los predios estatales de dominio público estos se encuentran revestidos de la garantía de imprescriptibilidad, establecida en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, es decir no pueden ser adquiridos mediante prescripción adquisitiva, mientras los predios de dominio privado también se le han otorgado la garantía de imprescriptibilidad mediante el artículo 2° de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 24 de noviembre de 2010, situación que no tienen en cuenta los notarios al iniciar el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

En segundo lugar, se ha podido observar que en unos cuantos procesos al momento de presentar la solicitud para el inicio del trámite de prescripción adquisitiva de dominio se ha omitido con señalar al titular registral, colindantes o en todo caso al no encontrar inscrito el predio se ha notificado a la Superintendencia de Bienes Nacionales en consideración de lo establecido en el artículo 23 de la Ley N° 29151, Ley General de Sistema de Bienes Nacional establece en su artículo 23 que señala los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Sin embargo, la SBN pone en conocimiento de la solicitud de prescripción adquisitiva, ya que el predio materia de prescripción se encontraba inscrito, situación que es permisible de identificar la mala fe y el actuar por parte del interesado, máxime si se tiene en consideración lo establecido en el artículo 2012 del Código Civil sobre el principio de publicidad registral que establece que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones registrales sin presumirse prueba en contrario. Así, como que el notario no cumple con verificar los requisitos mínimos para el inicio de la prescripción adquisitiva ante su Despacho, es decir que se haya poseído el bien materia de prescripción por un plazo mayor de diez años y que sea una posesión continua, pacífica y pública y lo dispuesto en el artículo 505 del Código Procesal Civil que explica los requisitos especiales para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, situación que demostraría que, al no notificar al titular

registral del predio o que no se hayan cumplido los requisitos para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, tendrían como consecuencia que sean nulos.

De lo citado, precedentemente devendría el tercer defecto que se ha podido apreciar de los citados procesos de prescripción adquisitiva de dominio, que radica en que no se notifica al titular registral, situación que genera una indefensión por parte de este, teniendo un derecho plenamente acreditado y registrado perjudicando su derecho constitucionalmente protegido como es el de la propiedad, así, como la indebida notificación de los colindantes, ya que podría afectar su derecho de propiedad con una superposición de los predios, la situación señalada generaría la nulidad del título de propiedad emitido por el Notario.

Por un lado, entre los casos previstos en el Centro de Labores se presentó una oposición al procedimiento notarial; sin embargo, a pesar de la oposición realizada el notario procedió con el trámite de la prescripción adquisitiva ante su Despacho emitiendo un título de propiedad que se inscribió ante Registros Públicos, en tal sentido, se solicitó la Nulidad del Acto Jurídico previsto en el inciso tercero del artículo 219° ya que el acto es nulo cuando su objeto es jurídicamente imposible, máxime si se ha realizado la oposición correspondiente la cual no fue tomada en cuenta, dicha conducta es sancionada por nuestro ordenamiento jurídico con su nulidad, proceso el cual se encuentra a punto de emitir sentencia. Asimismo, respecto a las oposiciones debemos señalar que tanto el notario como los interesados han solicitado en diversas oportunidades el levantamiento de la oposición notarial situación que no se encuentra establecida en nuestro ordenamiento jurídico.

Por último, debemos precisar que en la inspección a realizarse al predio reconocida como el tercer paso en el artículo 5° de la ley 27333, situación que en diversos casos no es realizado por el notario, es decir que se emite un acta de presencia, en algunas circunstancias, sin haberse comprobado los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, es decir la posesión pacífica, pública y continua por un periodo mayor o igual a diez años y tampoco se fijan los carteles en el inmueble señalando que se encuentra en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, situación que generaría la nulidad del acto jurídico.

A fin de acreditar lo establecido en párrafos precedente se presentarán dos casos que sirvan de sustento a lo señalado, el primero, es un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial solicitado en la ciudad de Trujillo, en la cual se tomó conocimiento por medio de las publicaciones efectuadas en el Diario Oficial El Peruano en donde se señalaba que se le notificara a todos los titulares registrales del predio materia de prescripción; sin embargo, la citada publicación en ningún momento señaló si el predio se encontraba inscrito en Registros Públicos, situación que genero que hagamos las gestiones correspondientes y nos señalaron que el predio se encontraba inscrito en los Registros Públicos, en ese sentido, se realizó la oposición correspondiente a fin de culminar el procedimiento notarial.

Posteriormente, la solicitante de la prescripción adquisitiva remite cartas adjuntando los medios probatorios que sustente su pretensión y señalando que habían adquirido el bien mediante

un contrato de compra venta, conforme se aprecia de los anexos que adjunto, en el cual se puede apreciar que se ha realizado una mala calificación por parte del notario, siendo que el predio de la partida matriz pertenece a un sector del Estado, sin embargo, el inmueble que pretende prescribir se encontraba independizado en otra partida que proviene del predio matriz citado, es decir, del presente caso se aprecia una errónea calificación por parte del notario y de ser el caso si el inmueble pertenecía a un sector del Estado que no se le ha notificado como titular registral.

Por otro lado, como segundo caso se desarrolla un proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial en la ciudad de Chiclayo, el cual se tomó conocimiento por medio de las publicaciones realizadas en el Diario Oficial El Peruano y se señalaba que el predio se encontraba inscrito en los Registros Públicos a nombre de una Entidad Estatal, en ese sentido, se procedió a interponer el recurso de oposición correspondiente a fin de concluir el procedimiento notarial, debiendo precisar que se señaló en el edicto al titular registral, este nunca fue notificado con todo lo actuado.

Luego, de haberse realizado la oposición correspondiente la Notaria corre traslado mediante una carta señalando que le aclaremos respecto a la contradicción, siendo que ante la oposición correspondiente el Notario debe concluir el procedimiento notarial, en el presente caso no lo hizo tal como señalo la norma.

Asimismo, debemos precisar en uno de los citados procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, se logró la prescripción de un bien que era propiedad del sector para lo cual se inició el proceso de Nulidad de Acto Jurídico que se encuentra signado con el Expediente N° 591-2018 en la ciudad de Trujillo ante la Corte Superior de Justicia de la Libertad el cual se encuentra dirigido contra la persona que solicita la prescripción adquisitiva y el notario el cual realizo la citado prescripción.

Dicho inicio de la demanda se da por un informe legal emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica de sector que precisaba que se había logrado la prescripción de un predio sin demostrar la posesión por un periodo de diez años, que no se había tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de la Ley N° 27157 y lo precisado en la Ley N° 27333 respecto al procedimiento de prescripción adquisitiva que se debe llevar ante la notaría para la emisión de un título que tenga plena eficacia. Así, como precisa que los bienes se dominan bienes de dominio público y bienes de dominio privado, siendo estos últimos los que son materia de prescripción adquisitiva, sin embargo tienen que tener la calidad de urbano, situación que no se cumplía en el presente caso, situación que conlleva al inicio de la demanda precedentemente señalada, conforme se aprecia de los anexos adjuntos al presente.

Cabe precisar que las situaciones previstas en los párrafos precedentes se encuentran enmarcadas en lo previsto en el artículo 219° del Código Civil que establecen las nulidades de los actos jurídicos las cuales encontramos las siguientes; cuando falta la manifestación de voluntad del agente, cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable, cuando su fin sea ilícito, cuando adolezca de simulación absoluta, cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad, cuando la ley

lo declara nulo y en el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa, ello en concordancia con lo citado en la ley de notariado que establece que la nulidad podrá ser declarada sólo por el Poder Judicial, con citación de los interesados y mediante sentencia firme.

CAPITULO 5. DISCUSIÓN

A partir de los hallazgos encontrados, se establece que si existen deficiencias en el procedimiento de prescripción adquisitiva en vía notarial entonces se podría solicitar la nulidad del título de propiedad en la sede judicial.

Estos resultados guardan relación con lo que sostiene Lozano (2017), Inope (2017), León (2017), Infanzón (2015) y Lario (2017) sobre la existencia de deficiencias en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio que podrían conllevar a una nulidad de título, así señalan que esta nulidad del acto jurídico se debería ver en la vía judicial, conforme se señala en nuestras normas. Estos autores expresan que la nulidad del acto jurídico se daría al no cumplirse el trámite notarial de acuerdo a lo prescrito en la ley o en muchas situaciones por abusar de facultades establecidas por norma.

Pero en lo que no concuerda con la investigación es lo que sostiene Toledo (2017) que el procedimiento del notario es el adecuado e incluso se le deberían otorgar la facultad de resolver la oposición que se presentan en algunos casos de declarar fundada e infundado la oposición presentada. Asimismo, Ferrer (2015) sostiene que la única vía para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio es la jurisdiccional. También Lozano (2017) y León (2017), los autores precisan que se debe declarar la inconstitucionalidad de la norma al ir en contra la Constitución Política del Perú.

Conclusiones

Primera La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad por la cual un posesionario que cumple los requisitos establecidos por norma solicita la obtención de un título de propiedad, es decir, convertirse en propietario de un bien inmueble.

Segunda Las facultades investidas al notario por parte del Estado, están previstas sobre procesos no contenciosos, es decir que carezcan de Litis; situación que genera que se deben cumplir las formalidades prescritas por normas para realizar un correcto trámite notarial, específicamente en la materia de prescripción adquisitiva en esta vía.

Tercera El sistema notarial al cual pertenece el ordenamiento jurídico peruano es el sistema notarial latino, es decir que el notario se encuentra en facultades de orientar a las personas que acudan ante su Despacho para iniciar un correcto trámite y se tomen las mejores decisiones.

Cuarta Los notarios tienen responsabilidades sobre su actuar en cada acto de fe que deriva en una escritura pública, ello conlleva que al no llevar un trámite correcto se pueda solicitar el inicio de un trámite disciplinario; asimismo, estos tienen que tener en conocimiento lo establecido por norma en que situaciones se encuentran facultados para iniciar el proceso de prescripción adquisitiva notarial, situación que no es tomada en cuenta conforme se puede apreciar de lo expuesto.

Quinta Existen diversas deficiencias en los trámites de prescripción adquisitiva situación que cuenta con antecedentes de Nulidad de Acto de prescripción adquisitiva notarial, siendo el Poder Judicial en donde se debe solicitar la nulidad del acto jurídico, estas son:

1. Se pretenden prescribir predios que tienen la calidad de rústicos se estaría incumpliendo con lo establecido en el artículo 35° del Texto Único ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 y el literal k) del artículo 35° de la Ley 27333.
2. El notario omite en señalar al titular registral y colindantes de predio materia de prescripción
3. El notario no cumple con notificar al titular registral del predio
4. El notario no cumple informar respecto a la finalización del trámite notarial conforme lo establece la norma
5. El notario no cumple con verificar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 950° (requisitos) del código civil y 550 (requisitos especiales) del código procesal civil. Así, como no realiza la inspección al predio.

6. Los notarios no asesoran de forma adecuada a los solicitantes, siendo que en diversos casos han planteado recursos administrativos, que no son viables, ya que se encuentran ante el marco normativo de procedimientos no contenciosos de competencia notarial.

Sexta Las deficiencias señaladas generarían que no se cumpla con la finalidad con la cual fue promulgada la Ley de Asuntos No Contenciosos que consistía en reducir la carga procesal en la vía judicial, ya que al solicitar la nulidad del acto se debería acudir a esta vía.

Recomendaciones

- Primero** Se recomienda que el Colegio de Notarios de cada provincia tengan un mayor control sobre los procesos de prescripción de dominio que son vistos ante los distintos notarios del país, ya que se aprecia serias deficiencias por parte de estos que en algunas situaciones generarían responsabilidad de estos por el accionar que han tenido ya que se podría haber causado un perjuicio de un derecho protegido constitucionalmente como es el de propiedad; este mayor control se puede dar con la unificación de los Colegios de Notario de Provincias, macro - regiones que cuentan con pocos notarios que permitirían una vigilancia más eficaz.
- Segundo** Se recomienda que los notarios públicos observen y apliquen estrictamente las normas conforme se señalan en nuestro ordenamiento jurídico, para que el interesado pueda solicitar la prescripción adquisitiva de dominio ante su Despacho, máxime si se reconoce que es un procedimiento oneroso y en situaciones la inobservancia del notario sobre algunos requisitos en el trámite devendrían en una nulidad del acto, así como una capacitación constante a los notarios para que puedan llevar de una forma adecuado el procedimiento notarial y que no tenga como consecuencia una posterior nulidad.
- Tercero** Se recomienda que los colegios de notarios aparte de las capacitaciones constantes que reciban a los integrantes de cada colegio, se debe realizar anualmente evaluaciones de capacidad intelectual y física de sus integrantes, ya que son las encargadas de ejercer las facultades brindadas por el Estado, esto conllevaría a tener un mayor conocimiento de las capacidades que tienen los notarios para ver algunos determinados procesos.
- Cuarto**, Se recomienda que en caso de verse involucrado en tráfico ilícitos de terrenos o que no cumplan adecuadamente con sus funciones atribuidas y establecidas por normas, se le pongan sanciones más severas o que el colegio de notario correspondiente cumpla con imponer sanciones, ya que conforme se puede apreciar de las noticias y de lo relacionado con los Notarios, estos no son sancionados con cierta eventualidad al haber cometido ciertos actos que conllevarían una sanción, esto conllevaría a que obtén por aplicar de una forma más adecuada el derecho y que tengan más cuidado en aplicar sus funciones **(República, 2014)**.

Referencias

- Albalalejo, M. (2004). La Usucapión. En M. Albalalejo, *La Usucapión* (p. 16). Madrid: CRPME.
- Bañuelos, G. (2013). *Que aprendemos hoy*. Recuperado de <http://queaprendemoshoy.com/que-es-la-economia-social-de-mercado/>
- Becerra, C. E. (2000). Derecho Notarial Latino. Configuración histórica del notariado latino. En C. E. Becerra Palomino, *Lima: Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial N° I-2* (pp. 197 y 243).
- Calamandrei, P. (1996). *Instituciones del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires : Librería del Foro .
- Cardenas, C. E. (2014). *La Propiedad Mecanismo de Defensa*. Lima: Gaceta Jurídica .
- Ccapa, R. (2010). *Curso de Especialización para el acceso a la función Notarial*. Arequipa: Adrus.
- Correa, M. R. (2001). *La Invalidez del Acto Jurídico*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú .
- Echegaray, P. & Capurro V. L. (2011) *Función Notarial*. En P. Echegaray N. & L. Capurro V., *Derecho Notarial Aplicado - Función Notarial* (p. 25). Buenos Aires: Astrea .
- Gonzales Barron, G. (2008). Derecho Notarial. En *Introducción al Derecho Registral y Notarial* (p. 68). Lima: Jurista.
- Gonzales Barron, G. (2008). *Introducción al derecho registral y notarial*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima: Gaceta Jurídica .
- Gonzales Barrón, G. (2015). Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio. En G. Gonzales Barrón, *La usucapión* (p. 17). Lima: Juristas.
- Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista, L. M. (2010). *Metodología de la Investigación*. Mexico : Interamericana .
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia (2008). Nulidad de Acto Jurídico , 2148 - 2007. Lima
- Primer Juzgado Mixto de Puno (2008) *Nulidad de Acto Jurídico* , 2337-2005. Lima.
- Sala Civil Transitoria (2013) *Nulidad de Acto Jurídico* 4148-2012 Lima.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema (2016). *Nulidad de Acto Jurídico* 3570-2015.
- República, D. L. (07 de Octubre de 2014). Más de una decena de notarios son investigados por presuntos nexos con la red orellana. *Diario La República* , Lima, p. 6.
- World Press. (09 de Junio de 2015). *Inflación para dummies* . Recuperado de <https://inflacionparadummies.wordpress.com/>

- Ley N° 26662 (1996) Congreso de la República. Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos. Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/Ley26662.pdf>.
- Ley N° 27157 (1999) Congreso de la República. 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 (julio 19,1999). Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/Ley27157.pdf>
- Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA- Congreso de la República. Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, *Ley de Regularización de Edificaciones*, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/ds008-2000-mtc.pdf>.
- Ley N° 27333 – Congreso de la República. Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones (julio 27, 2000) Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/Ley27333.pdf>.
- Decreto Supremo N° 078-2006-EF – Congreso de la República. *Reglamento de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333*, Ley Complementaria de la Ley N° 26662. Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/ds078-2006-ef.pdf>.
- Inope, J. (2013) *Ineficacia de la función notarial en el trámite de la prescripción adquisitiva en el marco de la Ley 27333 y su reglamento*. (Tesis profesional título de abogado) Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Cesar Vallejo. Lima-Perú.
- León, M.C. (2017) *Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva en el Perú* (Título Profesional de Abogado) Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz – Perú.
- Toledo, J. W. (2017) *Consecuencia jurídica de las facultades de los notarios en la determinación de la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen en los asuntos notariales de prescripción adquisitiva de dominio* (Título Profesional de Abogado) Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz – Perú.
- Larico, Y.S. (2017) *Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad Notaria*. (Título profesional de Abogado) Facultad de Ciencias Políticas y Jurídicas. Universidad Nacional del Altiplano. Puno-Perú.

Infanzón, R.W. (2015). *El derecho del propietario usucapiente y la nulidad del acto jurídico*. (Título profesional de Abogado). Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga. Ayacucho-Perú.

Casanova, R. (2017). *Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral Sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial*. (Tesis para Segunda Especialidad). Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Pontificia Católica del Perú. Lima – Perú.

Anexos

- Anexo N° 1 Documentos que sustenten las prescripciones adquisitivas solicitadas ante una Entidad Estatal
- Anexo N° 2 Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial