



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Escuela Profesional de Derecho

TESIS

LA OPOSICIÓN EN LOS TRÁMITES NOTARIALES DE SANEAMIENTO DE
TITULACIÓN DE PREDIOS, LIMA – 2018

PRESENTADO POR:

Bach. SILVIA CARAZAS QUIPO

ASESOR METODÓLOGO

GODOFREDO JORGE CALLA COLANA

ASESOR TEMÁTICO

ROLANDO JAVIER TORRES GAMERO

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LIMA, PERÚ

2019

Dedicatoria

El presente trabajo de investigación va dedicado a Dios, quien me dio las fuerzas para seguir adelante y culminar satisfactoriamente con mi objetivo trazado. A mi madre y hermanas, aunque en la distancia me demostraron su amor y apoyo moral a lo largo de esta etapa de mi carrera profesional.

Silvia

Agradecimiento

Agradezco hoy y siempre a Dios por ser mi guía en el trayecto de mi existencia, por ser mi apoyo y fortaleza en los momentos más difíciles de mi vida, del mismo modo quiero agradecer a mi madre por brindarme su amor y apoyo incondicional pese a la distancia, agradecer a mis hermanas por estar siempre presente aconsejándome y motivándome a seguir adelante para lograr y alcanzar mis metas, agradecer a mis asesores y temáticos quienes de manera desinteresada me apoyaron en el desarrollo del presente trabajo. Finalmente, un agradecimiento especial a la Universidad Alas Peruanas por haber contribuido en mi formación académica y profesional.

La autora

Reconocimiento

Un reconocimiento especial al Mg. José Luis Vigil León por haberme brindado su apoyo incondicional en el desarrollo de la presente tesis

La autora

ÍNDICE

Carátula	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Reconocimiento	iv
Índice	v
Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
Introducción.....	x

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática	13
1.2 Delimitación de la investigación.....	21
1.2.1. Delimitación social	21
1.2.2. Delimitación espacial	22
1.2.3. Delimitación temporal	22
1.2.4. Delimitación conceptual.....	23
1.3 Problema de investigación.....	23
1.3.1. Problema general	23
1.3.2. Problemas específicos.....	23
1.4 Objetivos de la investigación	24
1.4.1. Objetivo general.....	24
1.4.2. Objetivos específicos.....	24
1.5. Supuesto y categorías de la investigación.....	24

1.5.1. Supuesto	24
1.5.2. Categoría.....	25
1.5.3. Subcategorías	25
1.5.3.1. Definición conceptual y operacional de las categorías (opercionalización).....	27
1.6. Metodología de la investigación.....	28
1.6.1. Tipo y nivel de investigación	28
a) Tipo de investigación	28
b) Nivel de investigación	28
1.6.2. Método y diseño de la investigación	29
a) Método de la investigación	29
b) Diseño de investigación	30
1.6.3. Población y muestra de la investigación.....	30
a) Población.....	30
b) Muestra.....	31
1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	32
a) Técnicas	32
b) Instrumentos	34
1.6.5. Justificación, importancia y limitaciones de la investigación.....	37
a) Justificación	37
b) Importancia	40
c) Limitaciones	40

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes del estudio de investigación	42
2.2. Bases legales	49
2.3. Bases teóricas	51
2.4. Definición de términos básicos	72

CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1. Análisis de tablas	77
3.2. Discusión de resultados	91
3.3. Conclusiones	94
3.4. Recomendaciones	96
3.5. Fuentes de información	98

ANEXOS

	100
--	-----

Anexo: 1 Matriz de consistencia.....	101
--------------------------------------	-----

Anexo: 2 Instrumentos: Guía de Entrevista, matriz de consistencia, otros	102
---	-----

Anexo: 3 Validación de experto. Ficha de Validación del Instrumento. Juicio de Experto (2 fichas)	104
---	-----

Anexo: 4 Anteproyecto de ley	106
------------------------------------	-----

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo general determinar de qué manera influye la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, formulando la siguiente pregunta de investigación ¿De qué manera influye la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018?, en relación a la metodología utilizada fue de enfoque cualitativo - tipo básico - nivel descriptivo – como diseño de investigación la teoría fundamentada, del mismo modo, el método aplicado fue el método inductivo, teniendo como población a los notarios de Lima, obteniendo como muestra a 5 notarios especialistas en la materia, asimismo la técnica desarrollada fue la entrevista, aplicando como instrumento la guía de entrevista sobre la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios Lima - 2018. De tal modo que el texto más relevante de esta investigación es la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, por cuanto no se encuentra debidamente regulado, debido a que antes de que el notario expida el acta, cualquier persona que no tiene ningún tipo de interés puede oponerse y concluir todo un trámite que costó tiempo y dinero y que además cuenta con todos los requisitos que la ley establece.

Por lo que el presente trabajo concluye que se determinó que la oposición influye negativamente en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, tal como se corroboran a través de las opiniones de los entrevistados (notarios). Por cuanto en los últimos tiempos se ha podido advertir un excesivo y desmedido uso de las oposiciones con fines lucrativos de personas inescrupulosas que no tienen ningún tipo de interés en la causa, terceras personas incluido abogados que le encontraron un defecto a la norma para lograr un fin económico planteando oposiciones malintencionadas y poco serias.

Palabras clave: Oposición, prescripción adquisitiva de dominio, título supletorio, legítimo interés económico o moral.

ABSTRACT

The objective of this investigation was to determine how the opposition infers in the notarial procedures of land titling sanitation, formulating the following research question: How does the opposition infringe in the notarial procedures of titling sanitation of properties, Lima - 2018?, in relation to the methodology used was a qualitative approach - basic type - descriptive level - as a research design based theory, in the same way, the method applied was the inductive method, having as population the Notaries of Lima, obtaining as a sample 5 notaries specialists in the field, specifically the technique developed was the interview, applying as an instrument the interview guide on the opposition in the notarial procedures for the consolidation of land titles Lima - 2018. In this way that the most relevant text of this investigation is the opposition in the formalities of sanitation of titling of land, as long as it is not adequately regulated, because before the notary issues the certificate, any person who does not have any interest can oppose and conclude a whole process that cost time and money and also has all the requirements established by law.

Therefore, in the present work it concludes that it was determined that the opposition infringes negatively on the notarial procedures of land titling sanitation, as corroborated through the opinions of the interviewees (notaries). Since in recent times it has been announced an excessive and excessive use of oppositions with lucrative fines of unscrupulous people who have no interest in the case, third parties including lawyers who have found a defect to the rule to achieve a economic end by posing malicious and not very serious oppositions.

Keywords: Opposition, domain acquisition prescription, supplementary title, legitimate economic or moral interest.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación plantea una problemática que se viene observando ya hace un tiempo en el ámbito notarial, una afectación bajo el contexto legal de la Ley 27157, instituido por el estado para permitir que los predios existentes en el país sean incorporados a los registros públicos. Dentro de esta normativa se les da a los notarios la facultad de tramitar títulos supletorios y prescripciones adquisitivas de dominio los cuales son instrumentos valiosos que van a permitir materializar ese objetivo que tiene el estado de tener información actualizada y correcta de los predios. Sin embargo, en la práctica se han presentado algunos problemas, lo que hace necesario una modificación o sistematización legislativa que haga más efectiva y eficiente dichos procedimientos.

El presente trabajo de investigación cuenta con objetivos específicos tales como identificar el marco legal de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018; determinar los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018; identificar los efectos de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018.

En la presente investigación también se enuncia otras interrogantes tales como: ¿Cuál es el marco legal de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018?, ¿Cuáles deben ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018?, ¿Cuáles son los efectos de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018?

La presente investigación se justifica en cuatro ámbitos, la primera es la justificación teórica la cual abarca el motivo por el cual se trató el tema y los problemas que acarrea y por supuesto plantear posibles soluciones, de igual forma como segundo punto se tiene la justificación metodológica donde se indica el instrumento que se utilizó para entrevistar a los notarios, seguidamente se tiene la justificación práctica en la cual se proyectó la posible solución al

problema planteado y finalmente se tiene la justificación donde se especifican las modificatorias para una mejor regulación del problema.

Esta investigación tiene importancia porque plantea la disminución de la carga procesal existentes en los diversos juzgados, para que de esta manera se pueda aliviar a los ciudadanos de los diversos casos que vienen afrontando, ya que los trámites en la vía jurisdiccional son de nunca acabar, se propone como una segunda salida, pero más rápida y eficiente la vía notarial.

Esta investigación está compuesta por 3 capítulos que indicaremos sucintamente a continuación:

Capítulo I, trata sobre el planteamiento del problema el cual inicia con la primera división concerniente a la descripción de la realidad problemática, a nivel mundial, nacional, regional y local, siguiendo con una segunda división sobre la delimitación de la investigación en las cuales se tienen como punto de vista el aspecto espacial, social, temporal y conceptual, continuando con la tercera división respecto al problema de investigación en el cual se darán a conocer el problema general y específicos de las mismas. Otro aspecto dividido en este capítulo son los objetivos tanto general como los objetivos específicos. Como quinta división encontramos el supuesto y categorías de la investigación, fraccionado a la vez en categoría y subcategorías; y, finalmente, este capítulo primero cuenta con la definición conceptual y operacional de la categoría y subcategorías.

Capítulo II, del cual se desprende el marco teórico de la investigación el cual se encuentra dividido en los antecedentes de la investigación, donde como primer punto se enfocan los antecedentes internacionales, seguido de los enfoques de trabajos de investigación nacionales. Esta tesis respalda su postura apoyándose en investigaciones anteriores respecto a la problemática manifestada. En este capítulo también se encuentra una segunda división en la que se encuadran las bases legales que le brindan el respaldo jurídico normativo a esta tesis. Como tercera división encontramos las bases teóricas que le brindan el apoyo doctrinario a este trabajo, siendo finalmente dividido en la definición de

términos básicos encontrados en el mismo para el mejor entendimiento de los receptores de esta investigación.

Capítulo III, finalmente este apartado abarca la presentación del análisis e interpretación de resultados enfocando como primer aspecto el análisis de resultados seguido de la discusión de resultados para posteriormente continuar con las conclusiones y recomendaciones, finalizando con las fuentes de información.

Por último, este trabajo presenta como anexos la matriz de consistencia, seguida del instrumento como es la guía de entrevista y la validación de expertos, y por supuesto esta investigación culmina con el anteproyecto de ley.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

A nivel mundial los notarios vienen afrontando cambios muy importantes, especialmente en el desarrollo de asuntos no contenciosos, esto debido a la congestión de trabajo que se presenta a diario en la vía judicial, es así que muchos países han transferido la competencia de los asuntos no contenciosos al ámbito notarial conteniendo en dicho asunto no contencioso diversos actos o trámites las cuales no tienen conflicto alguno, como son los trámites de Sucesión Intestada, Rectificación de Partidas, Inventario de bienes, Reconocimiento de unión de hecho, Divorcio convencional, y por supuesto, la prescripción adquisitiva de dominio y el título supletorio, entre otros. Al respecto, la Unión Internacional del Notariado Latino en su XX Congreso Internacional ha referido respecto a la jurisdicción no contenciosa o voluntaria, indicado lo siguiente:

Que en realidad, la jurisdicción voluntaria o no contenciosa no es una verdadera y propia jurisdicción, en el sentido propio y estricto, porque en ella no está presente el elemento indispensable de la contenciosidad o del conflicto, ni el efecto de la cosa juzgada... existe la preocupación compartida por todos los representantes de la necesidad de descongestionar las actividades y casos no jurisdiccionales a las oficinas de los juzgados y tribunales, para lograr uno de los bienes hoy en día más deseados en todos los países, como es la agilización de la justicia...en el transcurso de los años ha venido sucediendo un acrecentamiento cultural y social de la función y servicio notarial que conduce y coloca al notariado latino a la vanguardia de las distintas categorías profesionales y lo sitúa en un lugar preferente entre ellas, como intérprete tanto de la norma, como de los hechos y la voluntad de los ciudadanos,... el notario latino cuenta con la formación adecuada, se halla investido de fe pública, dispone de los medios técnico-jurídicos necesarios y desempeña ya en varios países miembros. Por lo tanto, la primera comisión auspiciada recomienda que al notariado le sean encomendadas por los diversos ordenamientos nacionales las más amplias funciones en el ámbito de la tradicionalmente denominada jurisdicción voluntaria o no contenciosa. (Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1993, pp. 357-358).

Como se puede apreciar, claramente este Congreso ha distinguido que los asuntos no contenciosos, no son propiamente una cuestión litigiosa en la cual se deba acudir al poder judicial para resolver dicho conflicto, son sencillamente tramites que se pueden llevar a cabo en la vía notarial para un rápido y eficaz resultado, ello no quiere decir que el interesado debe recurrir obligatoriamente al notario para tratar sus asuntos no contenciosos, sino, que depende mucho del propio interesado de poder elegir donde realizar dichos trámites. Además, cuando existe la acción contenciosa, el notario no tiene la competencia para poder intervenir, puesto que los estados únicamente les dieron a los notarios facultades específicas, como son los diversos trámites que contempla los asuntos no contenciosos en la cual no media conflicto. En ese sentido, al otorgar estas potestades a las notarías se está transfiriendo a la vez una gran parte de la carga procesal que tiene el poder judicial, dándole un

respiro a los jueces, sobre todo tiempo, para ocuparse de los casos en los que realmente se produzca conflicto. De esta manera se persigue agilizar los procesos judiciales en curso. Dado que el notario es un profesional del derecho con amplios conocimientos en distintas disciplinas jurídicas, tiene la capacidad suficiente y necesarias para conocer y tramitar los asuntos no contenciosos con objetividad, imparcialidad y sobre todo con celeridad en un plazo mucho más breve. El referido congreso ha tenido la participación de notarios de diferentes países, todos miembros de esta importante institución denominada la Unión Internacional del Notariado Latino en la cual se debaten diversos temas en relación a la función notarial y las formas como se pueden llevar a cabo para un mejor servicio al ciudadano, dichos temas son de aplicación obligatoria para todos los países que conforman la Unión y por supuesto nuestro país es miembro.

En la república de Senegal, en el congreso realizado ahí por la Unión Internacional del Notariado Latino, y con relación al traslado de la jurisdicción voluntaria o asuntos no contenciosos a los notarios, ha existido un pronunciamiento unánime explicando y fundamentando las razones por las que tal ampliación de facultades que se vienen dando en diversos países a los notarios no sólo es perfectamente viable sino, además, sumamente conveniente. En ese sentido se indica lo siguiente:

La sociedad evoluciona a una velocidad enorme, cada vez mayor. Los cambios, que antes se hacían de forma paulatina e incluso durante varias generaciones, ahora son casi inmediatos. Vivimos en un mundo competitivo y global. Ante una situación como la actual, la formación continua, además de ser una obligación, se ha convertido en una necesidad. Por lo tanto, el notario debe recibir una capacitación de alto nivel para poder estar en condiciones de responder a estos desafíos que plantean las nuevas reformas. En una presentación de la UINL en hechos, podemos decir que nuestra acción política principal tiene por objetivo mostrar como el notario, en un estado moderno que debe hoy responder a las necesidades más fundamentales de la sociedad, como la seguridad

jurídica, la transparencia y la desjudicialización de las relaciones contractuales, en todas partes del mundo, tiene que desempeñar un papel primordial al lado del estado y al servicio de los ciudadanos. El notario responde a esta triple necesidad gracias a su estatuto particular, de funcionario público nombrado y controlado por el estado, y también de profesional liberal del derecho, constituyendo un verdadero enlace entre la esfera pública y privada, entre el estado y los ciudadanos, personificando de esta manera la colaboración pública/privada cuyas ventajas hoy todos reconocemos. (Sédar, 2016, p. 2).

De esta manera el autor manifiesta su conformidad ante los cambios continuos que se vienen dando a nivel mundial en la sociedad y cuan preparados y actualizados deben estar los notarios, más aún si los estados, cada vez les confían responsabilidades que antes estaban reservadas casi exclusivamente para los jueces. Esta corriente que empezó hace más de dos décadas no se ha detenido. Por el contrario, los legisladores de diversos estados incrementaron el número de asuntos no contenciosos de competencia notarial. La experiencia de los años pasados demostró sin duda alguna la efectividad de esas medidas. Y los notarios han estado a la altura de tales circunstancias. Se podría afirmar sin pecar de exageración darle dichas facultades a los notarios contribuyó decididamente a descongestionar la abundante carga procesal que tenían los jueces. Además, por su puesto, de atender con rapidez y eficacia los asuntos que la ciudadanía puso a consideración de los notarios en virtud de las leyes autoritativas. En ese sentido, indica el autor que el notario no solamente debe conformarse con esos ciertos conocimientos, sino que constantemente debe formarse y actualizarse para de esta manera poder solucionar de manera proba los casos en los cuales es competente.

En el país de España refieren que, para tramitar los asuntos no contenciosos, estos deben estar claramente detallados conforme lo indica la norma para el mejor y ágil desarrollo de los mismos, y en caso de plantearse una oposición; indican las acciones que debería tener en

cuenta el notario, por qué; si bien es cierto toda persona tiene el derecho de oponerse ante una afectación directa, también es cierto que dicha oposición debería estar bien fundamentada para no ser rechazada por el notario. Al respecto veamos lo que indica el siguiente autor:

Ante la posible oposición de un tercero a la actuación del notario se plantea el interrogante de si éste debe interrumpir, sin más, su actuación. La respuesta ha de ser negativa. Para que la oposición de un tercero paralice la actuación notarial es imprescindible que la misma sea fundada a juicio del notario... Cuando la oposición suscitada pueda calificarse como generadora de una contienda jurídica habrá que distinguir según la norma que se invoque. Si ésta es meramente procedimental, alegando la contravención de una norma adjetiva, el notario deberá resolver por sí suspendiendo o finalizando su actuación si constata dicha infracción... la oposición tiene naturaleza sustantiva, el notario la recogerá, mediante la correspondiente acta o diligencia de manifestaciones, en la que se deberán aportar las pruebas que la fundamenten. Pero si aquellos fueran del todo improcedentes el notario podrá denegar su autorización fundando su decisión y advirtiendo al interesado sobre la posibilidad de recurrir su decisión o ejercer judicialmente su pretensión. (Campo, 2010, p. 89).

En ese sentido, conforme indica el autor para que la oposición surta sus efectos y de por finalizado un trámite, ésta debe estar bien fundamentada e invocar la norma correspondiente para sustentar su oposición, porque al solicitar la paralización de un procedimiento se debe tener en cuenta que también se va a perjudicar a otra persona que posiblemente esté actuando de acuerdo a la ley, y que además invirtió tiempo y dinero para realizar la tramitación oportuna para solicitar un asunto no contencioso, así como lo concerniente a gastos económicos para solicitar los requisitos que en todo medio se pretende para efectuar lo requerido. Por lo tanto, si un tercero plantea una oposición, éste debe acreditar los fundamentos de hecho y derecho por los cuales se opone, de tal manera que el notario pueda verificar si efectivamente se afecta un derecho, y en caso de constatar tal afectación que vulnere de algún modo a la parte interesada en la regularización de su predio, recién podrá

suspender y dar por concluido el trámite, conforme a la documentación adjuntada por el tercero los cuales apoyarán la oposición.

A nivel nacional varios notarios han debatido y tratado diversos puntos respecto a los asuntos no contenciosos, qué beneficios trajo a la sociedad y cuáles son los resultados hoy en día.

La ley N° 26662, ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos,...no solo ha generado un enorme beneficio a la comunidad, en términos de tiempo y ahorro de dinero, sino que además ha permitido la aparición el desarrollo de nuevos principios o conceptos eminentemente notariales, que han enriquecido y dinamizado el derecho notarial en el Perú...el principio de notarialización de asuntos no contenciosos, el principio de consentimiento o el acuerdo unánime, el principio de legalidad o de calificación notarial y el principio de la inhibición notarial ante la oposición...el principio de notarializar los asuntos no contenciosos que no es otra cosa que enfocar estos trámites a partir de la forma de trabajo del notario, y no desde la perspectiva del juez. Por lo tanto, estos trámites deben concluir mediante actas notariales o escrituras públicas, estando prohibido emitirse resoluciones, como lo hace el juez. Otra consecuencia de este principio es la de evitar el excesivo formalismo judicial, que está expresado en la gran cantidad de resoluciones...El principio del consentimiento o acudo unánime. Este principio ha sido fundamental para el avance de los asuntos no contenciosos en el Perú, porque ratifica que el notario peruano ya no solo cumple una misión trascendental en la contratación de un país, sino que también actualmente se ha convertido en el magistrado de la paz, ya que solamente cuando las personas se ponen de acuerdo podrían acudir al notario para tramitar un asunto no contencioso...Este principio ha permitido que trámites que no tienen una naturaleza contenciosa; como sucede en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, puedan ser solucionados con éxito en sede notarial...El principio de legalidad o calificación notarial. Antes de esta norma existía cierto debate respecto a la función del notario al momento de elevar a escritura pública una minuta. Algunos sostenían que simplemente, el notario se limitaba a transcribir la minuta no teniendo ninguna facultad de calificación legal de la misma. Consideramos que con esta norma no existe ninguna duda sobre la importante labor del notario

en la calificación de la solicitud o minuta que el usuario presente su oficio notarial. (Berrospi, 2016, p. 8).

El autor resalta los beneficios que trajo consigo la ley 26662, ya que muchas personas pueden acceder a estos servicios con la que cuentan los notarios de poder tramitar diversos procesos que antes, eran exclusivamente de competencia del juez y como consecuencia de ello existen muchos casos que hasta la actualidad no son solucionados o que simplemente se tardaron años en resolver, es por ello que hoy en día los ciudadanos tienen esa posibilidad de poder elegir donde tramitar específicamente sus asuntos no contenciosos ya sea ante el poder judicial o ante el notario pero que en ambos casos el resultado será lo mismo, en el caso del juez el procedimiento termina con una sentencia y en el caso del notario con el acta notarial los cuales tienen el mismo valor y sustento, la única diferencia está en el tiempo del trámite. No obstante que la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial aligeró ostensiblemente la enorme carga procesal que los jueces tenían, ésta aún sigue siendo pesada, por lo que un trámite de prescripción adquisitiva de dominio o un trámite de Título Supletorio dura en el trámite judicial un promedio de dos años. En tanto, que siendo el mismo procedimiento y contemplando las mismas exigencias y requisitos, el trámite notarial difícilmente excede de cinco meses y si hubiera alguna observación registral. De lo contrario el trámite no pasa de tres meses.

Desde que se promulgó la ley de Competencia Notarial de Asuntos no contenciosos, existió una corriente de abogados que se opusieron a que los notarios asumieran estas funciones. Sin embargo, se impulsó el criterio dominante en el mundo: que estos asuntos no requerían necesariamente de la autoridad y poderes que un juez tiene; que bien podían ser tramitados por otro funcionario o autoridad del Estado. Este debate ya quedó en el pasado, ya fue superado y en la actualidad nadie duda de la posibilidad que los Asuntos No Contenciosos sean vistos y tramitados por los notarios.

Por otro lado, la ex congresista Lourdes Flores Nano refiere lo siguiente:

De conformidad con el artículo 138 de la Constitución Política del Perú, la potestad de administrar justicia se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la constitución y a las leyes. El artículo 1 de la ley orgánica del poder judicial, ratifica lo establecido por la norma constitucional citada. El artículo 2 del Código Procesal Civil encarga al poder judicial la “solución de los conflictos de intereses intersubjetivos” o de “incertidumbre jurídica”. Vemos que la función conferida al poder judicial por el ordenamiento jurídico es la de discernir justicia en nombre del estado, dirimiendo los conflictos de intereses o aplicando sanciones cuando se altere la paz social mediante la violación del derecho. Es en virtud de esta legislación positiva que la función jurisdiccional en el Perú se orienta a la solución de conflictos de intereses y contiendas. A decir del Doctor Mario Alzamora Valdez, en su obra Derecho procesal civil. Teoría del proceso civil, “si esa jurisdicción se ejerce cuando no existe conflicto, ...no es propiamente tal.” Recurrir al poder judicial para encontrar una solución es propio de las relaciones jurídicas en conflicto; no es la forma natural de las relaciones sociales. Solo en caso de desacuerdo de los litigantes se debe dar el proceso judicial. Los llamados procesos no contenciosos el elemento de conflicto inter partes está ausente... la asignación de la competencia a los notarios en los asuntos no contenciosos ha sido vista por diversos estados como una alternativa impostergable a los problemas originados por la congestión del trabajo jurisdiccional y en procura de una mejor asignación de recursos y concentración de los mismos en asuntos litigiosos. (Flores, 1995, pp. 266-267).

En el texto transcrito cuya autoría es de Lourdes Flores Nano, entonces, congresista de la república, quien fue que fundamentó la necesidad de aprobar la ley, se sustenta clara y contundentemente el por qué dicha ley no vulnera la constitución ni ninguna otra norma legal. se trata simplemente de darle a los notarios la posibilidad de realizar trámites donde no hay conflicto, donde no hay contención y, por lo tanto, no requiere ser sometido al poder jurisdiccional de los jueces. El poder

judicial, a través de sus magistrados, resuelven conflictos, administran justicia. Si no hay conflicto, no están aplicando su poder jurisdiccional, exclusivo y excluyente de otros organismos, por lo que dar esa responsabilidad al notario, por ejemplo, no transgrede la normatividad.

En conclusión, solamente debería recurrirse al órgano jurisdiccional cuando entre las partes haya disputa y estén en desacuerdo y por el contrario las partes, donde no haya disputa o conflicto deberían recurrir a sede notarial para lograr el propósito jurídico perseguido. De esta manera el notario es visto como un profesional alternativo de solución o tramitación de los asuntos no contenciosos preestablecidos.

Es necesario señalar que, pese a que la dación de esta ley fue sin duda alguna un avance legislativo, colocando al Perú entre los países modernos que ya tenían esta legislación, nuestro legislador no fue radical al respecto. Optó por una solución ecléctica ya que no traslada la tramitación de los asuntos no contenciosos de manera exclusiva a los notarios, sino que dejó la alternativa de recurrir también si así lo deseaba el ciudadano al poder judicial. El recurrente puede optar por hacer el trámite ante el notario o ante el juez de paz letrado.

1.2. Delimitación de la investigación

1.2.1. Social

La presente investigación recoge el reclamo y la preocupación del notario peruano que durante la aplicación de la ley de Asuntos No Contenciosos en estos veinte años que tiene de vigencia, han ido descubriendo una serie de vacíos e imperfecciones de la ley 27157, la ley 27333 y demás normas referidas al saneamiento de titulación de predios, que hacen difícil el cumplimiento de la finalidad para la cual fueron promulgadas.

Me refiero específicamente a la oposición dentro del trámite de prescripción adquisitiva de dominio y al otorgamiento de título supletorio. Esta institución de la oposición está perfectamente

diseñada pues viene generando una serie de distorsiones al trámite hasta tal punto de volverla en algunos casos inútil e ineficaz debido a que no se la reguló adecuadamente. En nombre de la ausencia de contención o de conflicto, como premisa de la competencia notarial, se ha llegado al extremo absurdo de no exigir ningún requisito para formular oposición de tal manera que cualquier persona, que incluso no tenga interés ni económico ni moral ni ningún otro interés, pueda oponerse, frustrando el objeto de la ley que es sin duda el saneamiento de titulación de las propiedades.

Por lo que, se realizó una entrevista con preguntas abiertas a los notarios de Lima sobre el problema planteado.

1.2.2. Espacial

El presente trabajo de investigación se llevó a cabo en las notarías de Lima, lugar donde se efectuaron las entrevistas y otros instrumentos respecto al trabajo de investigación. De la misma forma la muestra se realizó en torno a los notarios situados en dicho contexto. Por lo que, la presente investigación tendrá un alcance a nivel nacional.

1.2.3. Temporal

La presente investigación se realizó en marzo del año 2018, comenzando con la búsqueda del tema para definir el título de la tesis, posteriormente se prosiguieron con las investigaciones relacionado con el presente tema. Por lo que el presente trabajo concluyó en julio de 2019, con las respectivas conclusiones y recomendaciones.

1.2.4. Conceptual

Para la presente investigación se llevó a cabo desarrollando conceptos importantes tales como: La oposición en los trámites notariales, saneamiento de titulación de predios, prescripción adquisitiva de dominio, título supletorio, asuntos no contenciosos, la usucapión, legítimo interés económico y moral. Los cuales partieron desde las fuentes de información verídicas y confiables tales como: Tambini, M. (2010). Manual de derecho notarial. Lima. Editora y librería jurídica Grijley E.I.R.L.; Sagastegui, P. (2005). Título supletorio y prescripción adquisitiva de dominio en la vía civil y notarial. Lima editorial librería y ediciones jurídicas.

1.3. Problema de la investigación

1.3.1. Problema general

¿De qué manera influye la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018?

1.3.2. Problemas específicos

- a) ¿Cuál es el marco legal de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?
- b) ¿Cuáles deben ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?
- c) ¿Cuáles son los efectos de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Determinar de qué manera influye la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios

1.4.2. Objetivos específicos

- a) Identificar el marco legal de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios
- b) Determinar los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios
- c) Identificar los efectos de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios

1.5. Supuesto y categorías

1.5.1. Supuesto

La oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018, influye negativamente.

El Estado peruano para tener un control de los bienes existentes en la nación, le dio por primera vez al notario facultades para incorporar los predios a la formalidad mediante procedimientos denominados la prescripción adquisitiva de dominio y la formación de títulos supletorios, estos dos mecanismos son instrumentos muy importantes que van a permitir materializar ese objetivo fundamental que tiene el estado, de tener una información actualizada de todos los predios, así como también de sus titulares. Sin embargo en la práctica se ha notado un problema perjudicial para los fines que persigue la ley, y es que cualquier persona sin tener legítimo interés en la causa puede oponerse al trámite durante su desarrollo y dar por finalizado dicho trámite, sin darle ninguna alternativa al notario tan solo el de devolver los documentos a la persona

interesada o solicitante para que si lo estima conveniente pueda plantear nuevamente en la vía judicial, lo cual se considera como una traba porque no se está cumpliendo con lo que había establecido la ley, por lo tanto; cabe indicar que dicha ley merece algunas modificatorias en relación con la oposición para hacer más efectiva y eficiente dicha norma.

1.5.2. Categoría

Oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios.

Siendo el trámite de prescripción de naturaleza no contenciosa, de existir alguna oposición en cualquier etapa del mismo debe darse por finalizado el procedimiento. Esto explica porque la oposición generaría un conflicto entre el solicitante y el opositor al trámite, acabándose de esta manera el carácter no litigioso. (Gálvez, 2014, p. 16).

Medida que en la actualidad está siendo formulada por cualquier persona que no tiene es más mínimo interés, perjudicando de esta manera al solicitante quien el interesado en regularizar el predio, para su posterior inscripción en registros públicos, pero que de manera ligera y poco seria venga un extraño oponiéndose sin fundamento alguno y de por finalizado el trámite.

1.5.3. Subcategorías

a) Marco legal de la oposición

En el presente texto respecto a la siguiente subcategoría el doctor Gutiérrez menciona lo siguiente:

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. Ésta norma fue publicada el

20 de julio de 1999, reglamentada mediante el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, ...texto aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda. La Ley 27157 se encuentra complementada por la Ley N° 27333. (Gutiérrez, 2011, p. 67).

La presente ley en mención no reguló en forma detallada el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, limitándose a señalar que para ello se debe seguir el mismo procedimiento a que refiere el artículo 504 y siguientes del código civil.

b) Requisitos para formular oposición

En realidad, no existen requisitos para formular oposición, pero en el presente trabajo de investigación se plantean algunos requisitos de formalidad, en el sentido que la persona que se opone al trámite, no sea cualquier persona, sino que el tercero oponente debe expresar sus fundamentos de hecho y de derecho, asimismo, deberá invocar legítimo interés económico y moral, teniendo en cuenta que como consecuencia de su actuar mediante la oposición se afectará al prescribiente y se truncará un procedimiento que pudo sencillamente tratarse en sede notarial.

c) Efectos de la oposición en los trámites notariales

Los efectos de la oposición son la conclusión del trámite como consecuencia de un actuar malicioso por parte de un tercero que de alguna manera busca lucrar mediante chantajes y extorciones al solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio. En caso de no lograrse su objetivo, el siguiente órgano que revisará el procedimiento será el poder judicial proceso que en la cual perdurará años en resolverse, y que a su vez conlleva a la congestión de la carga procesal.

1.5.3.1. Definición conceptual y operacional de la categoría y (operacionalización)

Definición conceptual	Definición operacional	Subcategorías	Ítems
<p>Los notarios públicos poseen competencia en asuntos no contenciosos siendo uno de ellos el proceso de prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, el trámite a seguir no se encuentra debidamente regulado, pudiendo encontrar a priori una anomia en cuanto a la oposición que se presenta en este tipo de casos, para dilatar un proceso que fácilmente se resolvería en sede notarial. (Toledo, 2017)</p>	<p>La oposición en los tramites notariales de saneamiento de titulación de predios, es una norma anti técnica y nociva que impide el normal desarrollo de los trámites de prescripción adquisitiva de dominio y de título supletorio, puesto que cualquier individuo sin ningún tipo de interés puede oponerse y dar por concluido un trámite.</p>	<p>-Marco legal de la oposición</p> <p>-Requisitos para formular oposición</p> <p>-Efectos de la oposición en los trámites notariales</p>	<p>1. ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Porque razón?</p> <p>2. ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?</p> <p>3. ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?</p> <p>4. ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los tramites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?</p> <p>5. ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?</p>

1.6. Metodología de la investigación

1.6.1. Tipo y nivel de la investigación

a) Tipo básica

El tipo de investigación con la que se trabajó fue la de tipo básico el cual es definido por el doctor Carrasco de la siguiente manera:

“Es la que no tiene propósitos aplicativos inmediatos, pues solo busca ampliar y profundizar el caudal de conocimientos científicos existentes acerca de la realidad”. (Carrasco, 2017, p. 43).

En el caso de este trabajo se tomó como punto de partida la oposición como principal causa de las conclusiones de los trámites de prescripción adquisitiva de dominio y de título supletorio en la vía notarial, asimismo las consecuencias a las cuales conlleva dicha paralización del procedimiento.

b) Nivel descriptivo

“Identifica y describe las esenciales del fenómeno social en estudio, respondiendo las preguntas: ¿Cuántos son?, ¿Cuáles son?, ¿Dónde están?, etcétera”. (Carrasco, 2017, p. 50).

Prácticamente consiste en describir las conductas de los sujetos materia de investigación acorde a cómo se comportan en su ámbito social y de acuerdo a ello buscar posibles alternativas de solución. En tal sentido, en la presente investigación el principal problema que nos aqueja son las oposiciones formuladas a gran cantidad en la vía notarial, puesto que cualquier persona que no tiene el más mínimo interés presenta su oposición sin fundamento alguno y concluye la tramitación en el estado en que se encuentre, ante ello se plantea una posible solución para que los asuntos no contenciosos de prescripción

adquisitiva de dominio que le fueron conferidos a los notarios, sean continuados en sede notarial.

Enfoque de la investigación

Cualitativa

En el presente texto el autor nos explica de manera detallada la metodología cualitativa manifestando lo siguiente:

La metodología cualitativa...tiene como objeto la descripción de las cualidades de un fenómeno. Busca un concepto que puede abarcar una parte de la realidad. No se trata de probar o de medir en qué grado una cierta cualidad se encuentra en un cierto acontecimiento dado, sino de descubrir tantas cualidades como sea posible. Comprende diferentes perspectivas en función de las diversas concepciones que en las ciencias sociales se tienen acerca de la realidad social. (Calla, 2016, p. 3).

En ese sentido, la presente investigación es cualitativa porque se analizaron leyes y diversos documentos en relación al problema planteado, además se acopió información suficiente para el desarrollo de este trabajo.

1.6.2. Método y diseño de la investigación

a) Método de investigación

Inductivo fenomenológico

“...es un proceso inductivo cuando luego de analizar un conjunto de hechos concretos particulares se llega a conclusiones generales...”. (Carrasco, 2017, p. 270).

“El diseño como plan o sistema de procedimientos y técnicas que guían la formulación del problema, así como todas las operaciones tácticas para darles respuestas y verificar la hipótesis”. (Carrasco, 2017, p. 58).

Conforme señala el autor en esta investigación se trabajó con el método inductivo fenomenológico, comenzado de premisas particulares y que además parte de la observación realizada en el contexto legal en la cual existe una mala normativa que perjudica en general a toda la sociedad.

b) Diseño de la investigación

Teoría fundamentada

El diseño con que se trabajó en la presente investigación es de teoría fundamentada el cual es conceptualizado por el presente autor de la siguiente manera:

...el proceso de investigación de la teoría fundamentada es ampliamente flexible; sin embargo, de acuerdo con Vasilachis et al (2009), son las fases más generales para su desarrollo con relación de datos, la codificación, la delimitación de la teoría y la asignación del logro en la literatura. (Bernal, 2016, p. 73).

De los hechos observados se realizó una explicación general sobre cuán perjudicial es la oposición en relación a las personas o grupo comunitario. Por lo que se tuvo en consideración seleccionar de manera concreta la información suficiente para posteriormente plasmar el problema que nos aqueja.

1.6.3. Población y muestra de la investigación

a) Población

Para realizar una investigación es necesario tener en claro quiénes son los sujetos que conforman la población para realizar la investigación en torno a la población definida. El presente autor nos define que se entiende por población:

“Es el conjunto de todos los elementos (unidades de análisis) que pertenecen al ámbito especial donde se desarrolle el trabajo de investigación”. (Carrasco, 2017, p. 37).

La población de la presente investigación está constituida por los notarios de Lima especialistas en la materia de Derecho Notarial.

Categoría	Especialistas	Población
Notarios de Lima	Notarios especialistas en la materia	Los notarios de Lima

Fuente: Elaboración propia

b) Muestra

El empleo de muestras permite deducir las conclusiones a la presente población en estudio.

De acuerdo con Carrasco, (2017). La muestra “Es una parte o fragmento representativo de la población, cuyas características esenciales son la de ser objetiva y reflejo fiel de ellas”. (p. 37).

En el desarrollo de esta investigación se tomó como muestra a 5 notarios en la especialidad de Derecho Notarial.

Categoría	Especialista	Muestra
Notarios de Lima	Notarios especialistas en Derecho Notarial	05

Fuente: Elaboración propia

Mapeamiento

En relación a la muestra y a diferencia de la investigación cuantitativa en la cual se trabaja con muestreo los cuales pueden ser

probabilístico considerando a la muestra de manera aleatoria, o no probabilístico el cual es de manera intencionada a criterio del investigador, en la investigación cualitativa se trabaja con el mapeo o mapeamiento. Al respecto veamos la definición del siguiente autor en relación al mapeo.

Sandoval, C. (1996). Refiere que uno de los elementos básicos en el inicio del trabajo de naturaleza cualitativa tiene que ver con el problema de situarse mentalmente en el terreno o escenario en el cual va a desarrollarse la investigación... El concepto de mapa es tomado aquí en un sentido figurado ya que, si bien dentro de ese proceso de mapeo se incluyen lugares físicos, la verdadera intención es poder lograr un acercamiento a la realidad social o cultural objeto de estudio, donde se tengan claramente identificados los actores o participantes. (p. 119).

En ese sentido, para hallar la muestra se debe realizar el mapeamiento para poder tener la información concreta acerca del problema planteado.

1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

a) Técnicas

Constituyen el conjunto de reglas y pautas que guían las actividades que realizan los investigadores en cada una de las etapas de la investigación científica. Las técnicas como herramientas procedimentales y estratégicas suponen un previo conocimiento en cuanto a su utilidad y aplicación, de tal manera que seleccionarlas y elegir las resulte una tarea fácil para el investigador. (Carrasco, 2017, p. 274).

Para realizar el acopio de información relevante que sirva de sustento para el tema de investigación, se utilizaron las siguientes técnicas:

Observación

“...técnicas para la recopilación de información, a pesar de que muchos autores la catalogan únicamente como técnicas exclusivas para la recopilación de datos”. (Carrasco, 2017, p. 280).

En la presente investigación se han recolectado datos e información importante, tanto de notas de campo, de documentos y revistas científicas, los mismos que sirvieron de apoyo para el desarrollo del presente trabajo.

Fichaje

“... técnica de datos, consiste en registrar o consignar información significativa y de interés para el investigador, por escrito, en tarjetas de diferentes tamaños llamadas fichas”. (Carrasco, 2017, p. 280).

En la presente investigación se utilizó la técnica del fichaje, para registrar datos específicos con sus respectivos autores, de temas relacionados al trabajo de investigación, así como las definiciones de las bases teóricas.

Análisis documental

“Es el proceso de recopilación de información pueden emplearse diversas técnicas, muchas veces diseñadas por el propio investigador”. (Carrasco, 2017, p. 280).

En el presente trabajo de investigación se ha recopilado información suficiente, tanto de libros en físico como de artículos científicos y revistas electrónicas, para posteriormente contrastar y realizar el análisis correspondiente de los mismos.

Entrevista

“...especie de conservación formal entre el investigador y el investigado o entre el entrevistado y el investigado”. (Palacios, J & Ñaupas, H. 2014, p. 281).

Para el presente trabajo se ha elaborado un listado de preguntas las cuales fueron formuladas a 5 notarios de Lima especialistas en la materia, donde muy aparte de plantearles dichas preguntas se tuvo una conversación satisfactoria con los mismos, pudiendo recabarse información adicional los cuales aclararon ciertas dudas.

b) Instrumentos

“...cumplen roles muy importantes en la recogida de datos, y se aplican según la naturaleza y características del problema y la intencionalidad del objeto de investigación”. (Carrasco, 2017, p. 334).

Este trabajo de investigación está desarrollado bajo el enfoque cualitativo, por lo tanto el instrumento con el que se cuenta es la guía de entrevista con preguntas abiertas

Guía de entrevista

“Es el instrumento, la herramienta que sirve a la técnica de la entrevista, que consiste en una hoja simple impresa o no impresa que contiene las preguntas al formular al entrevistado, en una secuencia determinada”. (Palacios, J & Ñaupas, H. 2014, p. 223).

Para la presente investigación se han desarrollado distintas preguntas en relación al problema de investigación, de tal manera que fueron formuladas a los notarios especialistas en la materia.

Criterio de validez y confiabilidad de los instrumentos

a) Criterio de validez

“Se debe demostrar que el instrumento reúna los tres tipos de validez; de contenido, de constructo e interno”. (Palacios, J & Ñaupas, H, 2014, p. 415).

Validez de constructo

“... conjunto de variables, categorías, conceptos, dentro de un contexto teórico y científico requieren por parte del investigador que le denomine y conduzca plenamente para que los instrumentos sean diseñados adecuadamente y los resultados tengan validez de constructo” ... (Carrasco, 2017, p. 339).

En ese sentido, la presente investigación es de enfoque cualitativo, el cual cuenta con la categoría y subcategorías los cuales fueron aplicadas de manera cuidadosa para la elaboración del instrumento.

Validez de contenido

Carrasco nos define de la siguiente manera:

“... nos permite conocer si en la elaboración del instrumento de investigación se ha considerado todos los temas y subtemas que comprende la variable en estudio”. (Carrasco, 2017, p. 338).

Para esta investigación se ha desarrollado el instrumento conocido como guía de entrevista, donde se proyectaron las preguntas en relación al tema materia de investigación y posteriormente fueron formuladas a los notarios especialistas en asuntos no contenciosos.

Validez interna

... instrumento de medición refiere al grado de relación y conexión de contenido y método que tienen cada uno de los ítems, que forman parte del instrumento de investigación. (Carrasco, 2017, p. 343).

b) Confiabilidad

... cualidad y propiedad de un instrumento de medición, que lo permite obtener los mismos resultados, aplicados una o más veces a la misma persona o grupo de personas en diferentes periodos de tiempo. (Carrasco, 2017, p. 339).

La presente investigación cuenta con las categorías y subcategorías las cuales fueron medidas mediante la aplicación del instrumento.

Juicio de expertos

...El juicio de experto se define como una opinión informada con trayectoria en el tema, que son reconocidas por otros como expertos cualificados en éste, y que pueden dar información, evidencia y valoraciones...Es un procedimiento que nace de estimar la validez de contenido de una prueba. Para realizarlo se debe recabar información de manera sistemática. (Pérez, 2008, pp. 29-30).

Mediante la aplicación del instrumento a los especialistas en la materia notarial se logró obtener información importante y valiosa.

1.6.5. Justificación de la investigación

a) Justificación

Justificación teórica:

El presente trabajo de investigación se sustenta en que los resultados de la investigación podrán generalizarse e incorporarse al conocimiento científico y además sirvan para llenar vacíos o espacios cognoscitivos. (Carrasco, 2017, p. 119).

El propósito por el cual se efectuó esta investigación es claramente para generar una reflexión acerca del gran problema que se está suscitando hoy en día en sede notarial, por cuanto cualquier individuo o persona puede intervenir en un trámite de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio mediante una oposición y como consecuencia de ello el notario tiene que poner fin al procedimiento. La norma no le da la más mínima alternativa que la conclusión del mismo, sin posibilidad de calificar o verificar la existencia de algunos requisitos o condiciones que hagan seria la oposición

Los casos que se han presentado en la práctica notarial son alarmantes: personas que se oponen sin especificar su interés en el trámite y sin ningún tipo de fundamento y, otras, que se oponen para solicitar una contraprestación luego de lo cual retirarían su oposición.

Esta ligereza que la ley permite para efectuar una oposición, en muchos casos, está generando ejercicios abusivos del derecho y conductas ilícitas (chantaje o solicitud de prebendas para retirar la oposición). Pero además origina una peligrosa inequidad: mientras que para iniciar el trámite se solicita una serie de requisitos formales y documentos emitidos por las autoridades, para ponerle fin basta con una simple declaración sin ningún tipo de fundamento ni requisito.

Justificación metodológica:

Si los métodos, procedimientos y técnicas e instrumentos diseñados y empleados en el desarrollo de la investigación, tienen validez y confiabilidad, y al ser empleados en otros trabajos de investigación resultan eficientes, y de ello se alude que puedan estandarizarse, entonces podemos decir que tiene justificación metodológica. (Carrasco, 2017, p. 119).

El instrumento que se utilizó en esta investigación fue la guía de entrevista conformada por 5 ítems, planteando las preguntas relacionado con la categoría y subcategorías, de tal manera que se interrogaron a los notarios de Lima ya que no todos cuentan con el mismo grado de conocimientos, fue necesario formular las preguntas a distintos notarios, pudiendo transmitirnos sus amplios conocimientos logrados a lo largo de su carrera profesional, de tal manera que los resultados obtenidos fueron de gran valor para la presente investigación.

Justificación práctica:

“Se refiere a que el trabajo de investigación servirá para resolver problemas prácticos, es decir, resolver el problema que es materia de investigación”. (Carrasco, 2017, p. 119).

El objetivo por el cual se realizó esta investigación es precisamente para dar a conocer los problemas que se vienen dando en las notarías frente a una mala formulación de la oposición en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio y el título supletorio, por terceros que no tienen el más mínimo interés y como consecuencia de ese actuar malicioso se da la terminación del trámite en cualquier etapa que se encuentre, trámites que realmente cuentan con todos los requisitos que la ley establece y sin embargo dejándoles sin efecto alguno. Por lo que, es necesario que el oponente deba invocar legítimo interés económico y moral para un mejor desarrollo en el mismo.

Justificación legal:

La justificación legal es un signo de asomo hacia al proyecto de ley. Veamos lo que indica el siguiente autor:

Hablamos de justificación doctrinaria, si con los logros de la investigación se modifican, cambian o consolidan concepciones doctrinarias de una comunidad; es decir, si los resultados de la investigación inciden directamente en las actitudes, creencias, tendencias, inclinaciones y puntos de vista de la población. (Carrasco, 2017, p. 119).

Desde el punto de vista jurídico, la forma como está establecido la oposición en las leyes que lo regulan, Ley N° 27157, teniendo como reglamento el Decreto Supremo N° 035-2006- vivienda, así como la Ley N° 27333 Ley complementaria de la Ley 26662 de competencia notarial en asuntos no contenciosos para la regularización de edificaciones, en dichas normas por un lado son muy laxa y muy general como está redactada la norma referida a la oposición, hace que se degenere su aplicación por parte de abogados y los interesados, quienes incluso se oponen tendenciosamente con el solo propósito de obtener una compensación económica para retirar la oposición efectuada sin ningún interés económico o moral.

Frente a este inconveniente generado por una mala normativa no queda otra alternativa que modificar la norma perfeccionándola y sin desnaturalizar el carácter no contencioso del trámite, exigir requisitos mínimos de carácter formal y/o sustancial, al recurso de oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios previstos en la Ley 27157. Asimismo, el notario debe tener un mínimo de control de legalidad a los opositores para evitar de ese modo las oposiciones graciosas y mal intencionadas.

Esto no significa otorgarle al notario la facultad de calificar y resolver la oposición, sino permitirle, por un mínimo de seriedad y eficacia,

constatar o verificar, la existencia de requisitos y condiciones, que ya estaría prevista en la ley, para aceptar la oposición. Si dichos requisitos o condiciones no existen o no se presentan, el notario tendría que rechazar la oposición luego de comprobar su inexistencia en el recurso de oposición.

b) Importancia

“No cabe duda que la investigación es la herramienta que nos coloca cara a cara con la realidad. Además, es un estímulo para resolver las dudas a las que nos enfrentamos, los problemas que agobian al ser humano, a las sociedades, etcétera”. (Peña, 2014)

El presente trabajo de investigación tiene importancia porque plantea la disminución de la carga procesal existente en los diversos juzgados, para que de esta manera se pueda aliviar a los ciudadanos de los muchos casos que vienen afrontando, ya que los trámites en dicha vía son de nunca acabar, y por lo tanto, se propone como segunda alternativa pero más ágil y rápida la vía notarial.

c) Limitaciones

...son las condiciones materiales, económicas, personales e institucionales que pueden frenar o retrasar la investigación o restarle confiabilidad. (Palacios, J & Ñaupas, H, 2014, p. 165).

En ese sentido, en el transcurso del desarrollo de la presente investigación se han presentado algunas limitaciones tanto en las fuentes de información, como en el aspecto económico que a continuación se detallan:

Fuentes de información:

En el presente trabajo de investigación se recurrió a libros e investigaciones internacionales para respaldar la información nacional, de

igual forma se investigó referencias sobre el presente tema, así como revistas, congresos, y de más documentos no tan fáciles de encontrar.

Económico:

Respecto a lo económico, para el desarrollo de esta investigación se invirtió en libros, copias de libros obtenidas de bibliotecas, impresiones de hojas en blanco y a color que fueron útiles en el avance de ésta investigación.

Tales limitaciones fueron posteriormente superadas por el investigador, pudiendo desarrollar la presente investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales

A nivel internacional diversos autores puntualizan el tema de los asuntos no contenciosos como una alternativa brindada a los notarios para la resolución de trámites específicos que no tienen ninguna relevancia contenciosa, con el único fin de descongestionar la carga procesal existente en el poder judicial y además facilitar la regularización y formalización de los predios no inscritos y por supuesto darle la respectiva seguridad formal y documental de los mismos.

Fernández, M. (2015). Realizó una investigación en Donostia-San Sebastián-España, en la Universidad del País Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea, tesis para optar el grado de Doctorado, titulado *La jurisdicción voluntaria notarial y su especial relevancia en el ámbito sucesorio*. El presente trabajo tiene por objeto el análisis del papel que el notariado ha desempeñado

en la jurisdicción voluntaria, su doble carácter de funcionario público y profesional del derecho le ha hecho situarse, tal como se pone de manifiesto en el capítulo segundo del presente trabajo, como sujeto activo de primer orden en nuestro actual sistema de seguridad jurídica preventiva, tanto en su vertiente de seguridad formal o documental, ese valor añadido que supone la intervención notarial para dotar de seguridad a las relaciones jurídicas entre particulares, constituye el fundamento último para la atribución de muchas de estas nuevas competencias con las que el notario ve colmada su aspiración en la materia, una aspiración de integración de la función notarial que, no obstante, debiera tener límites.

Asimismo, esta investigación precisa el capítulo tercero en la cual resalta que el notario ni puede convertirse en juez preventivo, ni debe invadir la fe pública judicial, de la que son titulares exclusivos los secretarios judiciales. Ajustándose a ese statu quo de la función notarial, el legislador atribuye al notario importantes actuaciones, gran parte de ellas en materia de derecho sucesorio, como se analiza en el capítulo cuarto, que le corresponden por encajar a la perfección en su función propia, en las que el notario bien formaliza declaraciones de voluntad, bien documenta, califica, legitima u homologa actos y contratos o declara situaciones jurídicas sobre la base de hechos previamente comprobados. Sin embargo, pronto se advierte el propósito del legislador de renovar y actualizar en profundidad la función notarial.

De esta manera la presente investigación arribó a la siguiente conclusión:

1. La intervención del notario en la jurisdicción voluntaria, no obstante, debe tener límites: los notarios no deben convertirse en jueces preventivos, ya que no ejercen jurisdicción y carecen de imperium, ni invadir la fe pública judicial, de la que son titulares exclusivos los letrados de la administración de justicia.
2. La aparición de terceros interesados en los expedientes de jurisdicción voluntaria notarial puede implicar la formulación de una oposición, pero no toda oposición va a impedir la continuación del expediente notarial, ni, incluso, que éste llegue a resolverse de forma favorable, cuando las pruebas en las

que se funde no consigan desvirtuar los hechos alegados por el recurrente. (p. 402).

Aguilar, L. (2014). Realizó una investigación en España, tesis para optar el grado de Doctor en Derecho en la Universidad de Salamanca, titulado *La función notarial. Antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial*. La presente tesis aborda el estudio de la función notarial, su naturaleza jurídica y antecedentes de México y España. Se han elaborado unos antecedentes históricos de la materia, desde el derecho romano hasta la actualidad, del mismo modo analiza los principales temas de actualidad, entre ellos: El control de la legalidad, el valor de la seguridad preventiva que ofrece el notariado latino frente al contrato de seguro del sistema anglosajón, la importancia del notario en la regularización de la titulación de propiedad y las políticas públicas de titulación masiva en países en vías de desarrollo y pobres, asimismo el tema de la aportación del notariado en los programas de desjudicialización de los procedimientos como una alternativa para descongestionar los tribunales. Así se tiene, por ejemplo, la participación del notario en la resolución alternativa de conflictos, en los actos de jurisdicción voluntaria, entre otros.

En ese sentido, esta investigación arribó a la siguiente conclusión:

El notario realiza un indudable control de la legalidad, ciertamente el control del notario tiene un valor y alcance distinto a los controles que ejercen el registrador y el juez, pero eso no significa que sea control. Autorizar, calificar y juzgar, son tres cosas distintas, pero todas inciden en la legalidad del acto sobre el que recaen. (p. 382).

Jordán, G. (2013). Realizó una investigación en Ecuador - Ambato, en la Universidad Regional Autónoma de los Andes, tesis previa a la obtención del título de Magister en Derecho Notarial y Registral, titulado *La jurisdicción voluntaria como competencia exclusiva del notario para garantía de la seguridad jurídica y el principio de celeridad procesal*. El presente trabajo de investigación

se relaciona con el notario, la jurisdicción voluntaria, el principio de celeridad procesal y la seguridad jurídica, en la que se busca realizar un análisis sobre este tema de investigación y el ejercicio de la jurisdicción voluntaria tanto por el juez civil como por el notario, para que de esta manera se observen los puntos de vista de los diferentes tratadistas y conocedores del tema y así determinar el respeto y aplicación del principio de celeridad procesal y la seguridad en los trámites de jurisdicción voluntaria. En la investigación se emplearon procesos metodológicos como la interpretación del Derecho autentico o con autoridad que es el momento en que se viabiliza la posición del legislador, asimismo se recurrió a la interpretación jurisdiccional que es el momento de la aplicación de la Ley, de igual forma para el desarrollo de esta investigación se utilizaron la técnica de la encuesta para la recolección de datos.

De esta manera la presente investigación concluye en lo siguiente:

1. La importancia de la jurisdicción voluntaria se fundamenta en la petición, la falta de litigio entre las partes, la aplicación del principio de rogación, la fe pública de la cual esta investido el notario por delegación del estado, lo cual conlleva a la fe notarial que asegura la validez del acto o instrumento público que emana de la actividad del notario.
2. La aplicación de los principios procesales, especialmente el de celeridad procesal que finaliza con la seguridad jurídica que no es más que, la verdadera aplicación de las normas y leyes establecidas para este tipo de actos o contratos a conocimiento del notario y por ende a la satisfacción del cliente o usuario de esta clase de actos y contratos. (p. 61).

2.1.2. Antecedentes nacionales

Asencio, O & Calvay, J. (2018). Realizaron una investigación en Cajamarca, en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, tesis para optar el título profesional de abogado, titulado “Implementación de requisitos para presentar oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio”. La presente investigación tiene como objetivo principal implementar requisitos

para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. El tema elegido es importante porque permitirá conocer los requisitos que se deben tener en cuenta al momento de formular oposición de este tipo de procesos en sede notarial, contribuyendo a una correcta aplicación de la norma. Del mismo modo para el desarrollo de la presente investigación se utilizó el método hermenéutico - jurídica y dogmática jurídica, sobre la base de un diseño de investigación no experimental; con un tipo de investigación básica y con un enfoque cualitativo; aplicando entre otros instrumentos la observación documental y entrevistas para lograr un correcto trabajo de investigación.

Llegándose a la siguiente conclusión:

Los requisitos que se deben implementar para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son el documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad, una declaración jurada legalizada notarialmente de verdad al momento de formular la oposición, bajo apercibimiento en caso se demuestre lo contrario de ser denunciado penalmente y presentar una declaración jurada de tres testigos mayores de 25 años que declare sobre fecha de adquisición, ubicación y propiedad de quien se opone. Finalmente plantearon la siguiente recomendación que: se debe disponer una revisión general a la Ley de procedimientos no contenciosos que se tramitan ante el notario, en el extremo de delimitar no solo su competencia sino también realizar una correcta revisión y regulación de todos los procedimientos en lo que interviene, con la finalidad de proteger al solicitante y garantizar el debido procedimiento de los mismos. (p. 102).

Chacón, M. (2018). Realizó una investigación en Huancayo, en la Universidad de Huánuco, tesis para optar el título profesional de abogado, titulada *Nivel de eficacia del otorgamiento de*

competencias a las notarías en la materia de prescripción adquisitiva de dominio en la ciudad de Huancayo - 2017. La presente investigación aborda el tema de la prescripción adquisitiva de dominio, competencia otorgada a las notarías la cual es materia de estudio, el objetivo ha sido determinar cuán eficaz resulta este proceso en la vía notarial en la ciudad de Huancayo. Para el procesamiento de datos se tomó en cuenta la tabulación y elaboración de los cuadros respectivos, los cuales fueron analizados e interpretados de acuerdo a sus frecuencias absolutas y porcentuales, luego representados a través de gráficos estadísticos.

Asimismo, esta investigación arribó a las siguientes conclusiones:

1. Se ha logrado demostrar que el otorgamiento de competencias a las notarías en procesos de prescripción adquisitiva de dominio en la ciudad de Huancayo es eficaz, además dichos procesos en la vía notarial se resuelven eficazmente en un tiempo adecuado siendo el costo de los procesos al alcance de los usuarios, ubicándose en el nivel de bueno y finalmente los usuarios se encuentran satisfechos con el servicio que brindan las notarías en la ciudad de Huancayo. En ese sentido se recomienda a las notarías de Huancayo continuar con el buen servicio que prestan, incluso mejorarla a través de capacitación constante y especializada al personal de la notaria para una adecuada orientación y atención al usuario.
2. El nivel de satisfacción de los usuarios que desarrollan sus procesos de prescripción adquisitiva de dominio en las notarías es significativamente alto, lo que nos lleva asegurar que las competencias otorgada a las notarías ha sido contundentemente favorable para la población. (p. 63).

Toledo, J. (2017). Realizó una investigación en Huaraz - Ancash, en la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, para optar el título profesional de abogado, titulado *Consecuencias jurídicas 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*. La presente investigación tiene por finalidad analizar los casos de prescripción adquisitiva de dominio que se llevan a cabo en la vía notarial, específicamente aquellos que terminan debido a una oposición. Los notarios públicos poseen competencia en asuntos no contenciosos, como es el caso de las rectificaciones de partidas, sucesiones intestadas, rectificación de área y lindero, etcétera, siendo uno de estos procesos de prescripción adquisitiva de dominio, tal como lo señala la Ley complementaria de competencia notarial en asuntos no contenciosos, Ley N° 27333. Sin embargo, el trámite a seguir no se encuentra debidamente regulado, pudiendo encontrarse a priori una anomia en cuanto a la oposición que se pueda presentar en este tipo de casos. El tipo utilizado para esta investigación es de tipo transversal porque se analizó las variables de la presente investigación en un momento dado, del mismo modo por su propia naturaleza corresponde al tipo no experimental debido a que no se manipuló la realidad que se observó para la investigación. El diseño de investigación corresponde a una dogmática, ello debido a que en el presente proyecto se busca estudiar una norma del ordenamiento jurídico todo ello desde un ámbito estrictamente formalista. Igualmente, la investigación por su profundidad tiene carácter descriptivo, en tanto se orienta a observar y describir los efectos y consecuencias jurídicas que se generan en torno a la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. De igual forma esta investigación es de naturaleza explicativa, por cuanto expone las razones y fundamentos por las que se considera que es posible

una mejor legislación en torno a la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

De esta manera la investigación concluye:

1. El notario público, al poder conocer asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio y poder resolverlos, realiza un juicio jurídico sobre el caso en concreto, por lo que es factible determinar la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen.
2. Los diferentes procesos de prescripción adquisitiva de dominio que se tramitan en el poder judicial pueden haber sido resueltos en muchas ocasiones en la vía notarial, evitando dilaciones excesivas. (p. 47).

Y finalmente el investigador recomienda:

Al legislador, una ley modificatoria de la Ley N° 27333, Ley complementaria de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones, con la finalidad de facultar a los notarios la posibilidad de determinar la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen en los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio que se tramiten en sus oficinas notariales. (p.49).

2.2. Bases legales

2.2.1. Bases internacionales

XX Congreso Internacional del Notariado Latino donde se abordó el tema de *La intervención del notario en el ámbito de la jurisdicción no contenciosa* en Cartagena de Indias, Colombia 27 de abril al 02 de mayo en el año 1992. Llegando a la siguiente conclusión:

Indicando: que en realidad la jurisdicción no contenciosa, no es verdadera y propia jurisdicción, porque en ella no está presente el

elemento indispensable de la contenciosidad o del conflicto. Además, existe una preocupación compartida por todos los representantes, de la necesidad de descongestionar las actividades y casos no jurisdiccionales a las oficinas de los juzgados y tribunales, para lograr uno de los bienes hoy en día más deseados en todos los países, como es la agilización de la justicia. (p. 357).

2.2.2. Bases nacionales

2.2.2.1. Leyes

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. Artículo 5 funciones del notario; artículo 43 inciso 1. Señala que hasta el momento de emitirse el acta notarial que pone fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad de prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorios ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentra.

Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones. Artículo 1 establece los alcances de la presente Ley; artículo 2 de la función notarial, precisado en la Ley N° 27157; artículo 3 inciso 2 el cual señala que la regularización de edificaciones debe realizarse al amparo de la Ley 27157, puesto que si un propietario que cuente con documento de fecha cierta y que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio necesariamente lo debe realizar ante notario. Artículo 5 del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Ley N° 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos. La cual se aplican exclusivamente para asuntos no contenciosos y solamente de manera supletoria se recurrirá a código procesal civil.

Código Civil. Artículo 950, donde se indica los requisitos de la usucapión del bien inmueble. En la cual establece que la propiedad inmueble se adquiere por el transcurso del tiempo mediante la posesión pacífica, continua, publica, pero sobre todo como propietario durante el plazo de 10 años y 5 años en caso de tener justo título.

Código Procesal Civil. Artículo 504, donde se plasma la tramitación del título supletorio, la prescripción adquisitiva y la rectificación o delimitación de áreas y linderos, como proceso abreviado.

2.2.2.2. Decretos supremos

Decreto Supremo N° 035 - 2006 - vivienda el cual es el texto único ordenado de la Ley N° 27157, que regulan los procedimientos tanto de formación de títulos supletorios como de la prescripción adquisitiva de dominio, como asuntos no contenciosos de competencia notarial.

2.3. Bases teóricas

2.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio

En el presente texto el autor nos dará a conocer qué se entiende por prescripción adquisitiva de dominio, indicando que el trámite se encuentra previsto en el artículo 21 de la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones y de más leyes complementarias.

Tambini, M. (2010) mencionó:

La prescripción adquisitiva de dominio es el procedimiento mediante el cual se adquiere el derecho de propiedad de un bien, luego de mantener la posesión continua, pacífica y publica del mismo, actuando como propietario durante un tiempo determinado. Esta es una de las formas de adquirir la propiedad. Sin embargo, no debe haber disputa por la propiedad del bien. ... por ello se afirma, que debe entenderse que se gana un bien por prescripción, un bien cuando éste efectivamente se posee y no cuando se tiene una cadena de títulos de propiedad válidos. ...Ahora bien, los bienes materia de prescripción adquisitiva de dominio, pueden ser clasificados en bienes muebles e inmuebles. (pp. 331-332).

Tal como refiere el autor, la prescripción adquisitiva de dominio es una forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, y tratándose de bienes inmuebles la ley exige que la persona que reclame el bien, debe haber poseído dicho bien por un periodo de 10 años y en caso de no contar con título u otro tipo de documento que acredite su posesión del bien y haya sido obtenido de mala fe, ya sea en el caso, de que una persona haya invadido un inmueble deshabitado y permanecido en él como si fuese el verdadero dueño realizando mejoras en el hogar y pagando los servicios básicos como es el agua, la luz, teléfono y otros servicios que hagan posible ante la vista de los vecinos colindantes, que la persona ocupante del inmueble es el propietario, transcurrido el plazo de los 10 años teniendo en cuenta que ingresó al inmueble de mala fe, puede solicitar ante el poder judicial o ante el notario el derecho de la propiedad para que se le declare como único y exclusivo propietario siempre cuando no exista oposición. Y en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio de manera corta solo 5 años, pueden solicitarlo aquellas personas que cuentan con algún tipo de documento que acredite su derecho de propietario, sea un documento defectuoso que quizá nunca se regularizó por falta de tiempo o dinero dejándolo pasar sin una debida solución, omitiendo inscribir en el registro correspondiente, como es el hecho de haber efectuado una compra venta de manera privada en

confianza entre amistades o familiares elaborando un simple documento, en este caso se sabe que con el pasar de los 5 años pueden solicitar el derecho de la propiedad, mediante prescripción adquisitiva corta realizado ante el juez.

2.3.2. Formación de título supletorio para solicitar la primera inscripción de dominio

Este mismo autor precisa cuán importante es solicitar el título supletorio, especialmente aquél que no cuentan con documento alguno que acredite su derecho de propiedad y para aquellos que carecen del mismo.

Tambini, M. (2010) afirmó:

Por este trámite, cualquier persona que se crea con derecho a hacerlo, puede solicitar ante el notario la formalización de un “título” supletorio que le permita inscribir su dominio sobre predios no inscritos. A través de este título una persona pretende atribuirse el derecho de propiedad sobre el bien. Se llama “supletorio” por la circunstancia de que dicho título no existe, o que, existiendo, éste carece de fecha cierta o tiene algún otro faltante. (p. 340).

En ese sentido lo que busca la formalización del título supletorio es la regularización de un predio en el cual se haya realizado alguna construcción sin que el predio esté debidamente inscrito en los registros públicos, de tal manera que se pueda generar la primera de dominio, para generar un historial desde la creación de la partida registral, entendiéndose que en caso de no contar con algún documento que acredite la posesión del bien, el plazo será de 5 años, y por el contrario en caso de contar con algún título, pero que carezca de algún defecto ya sea un error en la ubicación o en la delimitación del área, entonces no es preciso demostrar el plazo de cinco años, el interesado puede solicitarlo

cuando crea conveniente antes de los 05 años. Además, en este caso la persona que desee inscribir o lograr el derecho de la propiedad por este medio necesariamente deberá acreditar algún documento, ya sea un documento privado que pudo haberlo realizado con algún pariente y nunca lo inscribió o sencillamente tenga el documento que acredite la propiedad pero viciado de algún error o defecto como por ejemplo; el hecho de que exista un error en el nombre o la ubicación del bien o que simplemente no se hayan adjuntado las medidas perimétricas del predio.

2.3.3. Asuntos no contenciosos

Los ciudadanos tienen el derecho de elegir donde gestionar sus trámites no contenciosos ya sea en la vía judicial el camino más largo o en la vía notarial un camino corto, pero con la debida diligencia como para lograr la justicia requerida.

Gonzales, G. (2017) señaló:

La jurisdicción, en sentido estricto, excluye a los asuntos no contenciosos, pues, en ellos no existe contienda o conflicto de intereses, sino la mera necesidad de comprobar un derecho o una situación jurídica, por lo que tal decisión puede impugnarse posteriormente en un proceso de forma que recién lleve a la cosa juzgada. En tal sentido, los asuntos no contenciosos son procedimientos que buscan legalizar o legitimar una situación jurídica mediante la comprobación de ciertos hechos, sin oposición de terceros, por lo que no existe Litis. (p. 369).

Para llevarse a cabo un determinado trámite ante la vía notarial no debe mediar de ninguna manera el contexto litigioso porque de lo contrario perdería su carácter de no contencioso. En ese sentido, los asuntos no contenciosos se concedieron a los notarios a nivel nacional precisamente para poder llevar a cabo diferentes procesos que en realidad no tienen la calidad conflictiva, de esta manera se puede acceder a una mayor justicia,

menos gastos económicos, pero sobre todo celeridad en el trámite, ello dependerá mucho del recurrente, por cuanto este, puede optar por acudir al poder judicial o sencillamente a la notaría para que puedan atender sus diferentes asuntos no contenciosos para lo cual las personas interesadas en gestionar diversos procedimientos deberán acreditar legítimo interés en el asunto porque no cualquiera puede realizarlo, debe acreditar el entroncamiento familiar ya sea en el caso de que sea heredero del causante para realizar la declaratoria de herederos, y en el caso que nos corresponde se debe realizar saneamiento de titulación de predios, para solicitarlo se cumple con lo que establece la ley siendo requisitos indispensables. En ese sentido, para llevar a cabo un asunto no contencioso de ninguna manera debe mediar algún conflicto porque de lo contrario si está plagado de controversia pierde esa calidad de no contenciosa y definitivamente el notario ya no tiene esa calidad de poder calificar, y por lo tanto corresponde al juez tratar dicho asunto. Pero si bien es cierto que hay variedad de asuntos no contenciosos los cuales antes eran vistos solamente por los jueces motivo por el cual desde sus inicios ya existían un montón de casos, y simplemente no eran solucionados en su oportunidad, pero como su propio nombre lo indica que son asuntos no contenciosos y por lo tanto son tramitados en las notarías, entonces al existir alguna oposición por ejemplo en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio no necesariamente se convierte en asunto contencioso porque simple y sencillamente alguien se haya opuesto a la inscripción, estos trámites siguen siendo no contenciosos y si pasan a la vía judicial será lo mismo que nada, porque los administradores de justicia preferían darle importancia a los asuntos en la cual realmente median la controversia y de esa manera dar alguna solución, mientras que estos asuntos que no son contenciosos que fácilmente pudieron resolverse en la vía notarial pasan a la vía judicial causando o provocando congestión o carga procesal, considerados como tramites de nunca acabar.

2.3.4. Asuntos no contenciosos y “jurisdicción voluntaria”

En el presente texto el autor hace referencia a los siguientes 2 conceptos teniendo en cuenta que ambos son diferentes y no pueden definirse como igual.

Gonzales, G. (2017) precisó:

Es usual que los términos “jurisdicción voluntaria” y “asuntos no contenciosos” se confundan como sinónimos, lo que es incorrecto, pues si bien ambos comparten la característica de ausencia de conflictividad, sin embargo, el primero lo resuelve el juez, mientras que el segundo le corresponde decidirlo a las autoridades administrativas (órganos de administración pública) o privadas (notarios). Esta última expresión se justifica porque estos últimos funcionarios no ejercen potestad jurisdiccional, y, en consecuencia, no pueden asumir jurisdicción, ni siquiera voluntaria. (pp. 369-370).

El autor precisa que estos dos términos son en algunas veces usados como si fuesen una sola, pero que sin embargo tienen una connotación muy diferenciada. En ese sentido, la jurisdicción voluntaria se lleva a cabo ante el juez porque, como su propio nombre lo indica, es una acción voluntaria al someterse ante el juez siempre y cuando medie algún conflicto entre las partes sobre una cosa determinada, y que necesariamente el único que puede resolver es el juez especialista en la materia. Ciertamente este término confunde, porque si retiramos la palabra que le antecede, simplemente queda el vocablo “voluntario” puesto que se puede interpretar que al ser una acción voluntaria las partes en conflicto pueden decidir donde solucionar sus controversias sea en la vía judicial o en la vía notarial, pero hay un punto muy importante que en las notarías las personas pueden tramitar sus asuntos no contenciosos sin contenido de contencioso, he ahí la diferencia, que en sede notarial solamente son admisibles aquellos que la ley determina como asuntos sin contenido litigioso y que por lo tanto es competente el notario, y en el caso

del juez todas los procesos que se encuentren cargados de disputas y controversias.

2.3.5. Competencia territorial del notario

El mismo autor nos brinda una breve noción acerca de la competencia territorial del notario.

Gonzales, G. (2017) indicó:

El notario competente será aquel de la provincia donde se encuentre el inmueble...Esta solución es evidente, aun a falta de norma, si consideramos la competencia provincial que tiene cada notario, al margen de su localidad distrital. Un tema no resuelto, pero posible, es que un inmueble se ubica entre dos provincias, lo que imposibilita que un notario pueda expandirse a provincia ajena, pues no existe la salvedad prevista específicamente en el procedimiento notarial de inventarios. En tal caso, es lógico suponer que el interesado solo podrá acudir al proceso judicial. (p. 380).

Quizá uno de los temas más importantes, es precisamente la voluntad de las personas, el elegir al profesional de la materia en quien más confíe, así como también elegir el lugar donde más le convenga realizar sus trámites. No obstante a ello la estructura notarial está claramente organizado en cada lugar, provincia y distritos manifiestamente regulados por las leyes notariales y en el caso que nos corresponde sobre prescripción adquisitiva de dominio, conforme a la Ley 27157 se tramitará únicamente ante el notario del lugar donde está ubicado el inmueble, por lo tanto por más que el predio se encuentre ubicado en el medio de dos provincias puesto que no se puede saber con certeza quien será el notario competente, es probable que la persona interesada deba recurrir a la vía judicial.

2.3.6. Oposición

La oposición en los tramites notariales se considera como medio que una persona puede optar para suspender el procedimiento.

Gonzales, G. (2017) mencionó:

La oposición es el derecho de cualquier interesado, siempre que se refiera al mismo predio, para poner fin al procedimiento notarial no contencioso, sin que se produzca sobre el fondo del asunto...La oposición debe formularse mediante escrito presentando al oficio notarial, quien deberá suspender inmediatamente el trámite en el estado en que se encuentre, y aun cuando hubiese transcurrido los 25 días siguientes a la última publicación. En tal caso, el notario deberá comunicarlo al solicitante, Colegio de Notarios y Oficina Registral correspondiente mediante oficio. (p. 386).

En este contexto el autor se limita a redundar lo que está estipulado en la norma, indicando que la oposición es el derecho que tiene toda persona, acto que no se discute, puesto que toda persona está en la facultad de impugnar cuando está siendo afectado de alguna manera en alguno de sus derechos, pero no estoy de acuerdo que cualquier persona que no tiene ningún tipo de interés en la causa se deba oponer al trámite simplemente porque se le ocurrió, oponiéndose ya sea a la declaración de propiedad de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio y como consecuencia de ello se deba dar por finalizado o concluido un asunto que pudo tener mejor resultado si es que en esa oposición hubiera estado bien explicado asentado el por qué se opone al procedimiento y sólo si el tercero indica sus fundamentos de hecho y de derecho y la del vínculo que tiene con el inmueble, el notario recién podrá de manera razonada concluir el trámite realizando los siguientes pasos para la devolución de los documentos al interesado quien en este caso sería el solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio.

2.3.7. La prueba en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio

Los medios probatorios son necesarios para que el juez o el notario deba emitir un juicio de valor a través de los documentos ofrecidos.

Gonzales, G. (2017) detalló:

En materia probatoria, el actor tiene la carga de la prueba, es decir, deberá aportar los medios probatorios que permitan al órgano de decisión que se forme una convicción favorable (razonada y razonable) respecto al derecho en cuestión, en este caso, la usucapión artículo 197 aplicable por analogía, el notario deberá realizar una evaluación de los hechos propuestos por el solicitante, abonados por las pruebas presentadas, y dentro de los márgenes de racionalidad y probabilidad, nunca con certeza absoluta, podrá inferir que el hecho se encuentra razonablemente probado, por lo que bajo tal premisa podrá emitir un juicio de derecho. Recuérdese que el Decreto Supremo N° 001-2009-vivienda ha reafirmado, lo que antes era implícito, en el sentido que el notario deberá evaluar la prueba y los actuados, con el fin de justificar su decisión. (p. 391).

El autor expresa que es importante que el interesado deba presentar sus medios probatorios para reclamar o defender su posición ante vulneraciones de sus derechos o simplemente para solicitar algún derecho, porque como bien se sabe en derecho, no basta con la sola palabra, todo lo que se dice se tiene que probar. Y, en consecuencia, el autor indica que el notario deberá calificar los documentos aportados por el solicitante respecto al derecho que reclama y valorar bajo un margen de racionalidad dichos documentos y posteriormente emitir un juicio de derecho. En ese sentido, se puede dilucidar que si el solicitante no cuenta con los medios probatorios respectivos para reclamar un derecho que le asiste, entonces el notario podría simplemente rechazar la petición indicando que no cuenta con los requisitos establecidos, estos casos

normalmente se ven en la vía judicial puesto que, para presentar alguna posición o una demanda debes adjuntar tus medios probatorios para apoyar tu pretensión en la demanda de lo contrario el juez te lo va a rechazar o simplemente te dará un plazo determinado para que puedas subsanar lo obviado. Estos son requisitos que están establecidos en la norma y se deben de cumplir al pie de letra de lo contrario no hay sustento en tu posición y simplemente y se declara improcedente. Lo mismo debería ocurrir en la vía notarial en el caso de las oposiciones que se plantean a gran cantidad, porque no es posible que existiendo notarios especializados en el rubro simplemente no tengan la facultad de poder solucionar las oposiciones que en realidad no tienen contención alguna, teniendo en cuenta que en la práctica los asuntos no contenciosos siempre pasan a la vía judicial, pienso que se deberían implementar algunos requisitos para formular oposición, ello no quiere decir que el notario deba solucionar alguna controversia, sino simplemente calificar los requisitos de forma para que de esta manera no exista personas inescrupulosas que lo único que quieren es sacar provecho mediante chantajes o extorsiones.

2.3.8. Regularización de edificaciones

En este texto el autor expresa la importancia de las regularizaciones de las edificaciones sobre los predios, de tal manera que se tenga conocimiento de las áreas y construcciones efectuadas.

Soto, J. (2011) expresó:

La regularización de edificaciones es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre: a) predios urbanos; b) terrenos que cuentan con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea; y c) predios urbanos en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el registro de predios...la regularización de edificaciones comprende, de ser el caso, el

trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de las unidades de propiedad exclusiva. (pp. 42-43).

Estas regularizaciones de edificaciones son justamente para regular o poner al día las construcciones realizadas sin conocimiento de la municipalidad o sencillamente sin autorizaciones de construcción. Pero según el autor se advierte la necesidad de entablar un trámite de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio en la vía notarial.

2.3.9. Regularización de edificaciones con saneamiento de titulación

El autor refiere la necesidad de formalizar o regularizar las edificaciones sobre los predios, de tal manera que sea más fácil el ingreso a los registros públicos.

Soto, J. (2011) indicó:

Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los tramites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios...si durante el trámite de regularización, se advierte la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación, vía prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio, el notario, a petición del interesado, iniciará el asunto no contencioso de competencia notarial. (pp. 43-44).

La regularización de edificaciones, son trámites importantes porque de esta manera se llega a obtener el título de la propiedad frente a construcciones que fueron realizadas sin autorización correspondiente, asimismo una vez formalizado el predio y puesto en regla mediante la prescripción adquisitiva de dominio o el título supletorio, se puede acceder al registro público para el conocimiento público, de tal manera que en registros públicos se pueda dar inicio a un historial del predio y sus

ulteriores modificatorias para posteriormente si el propietario desee pueda transferir en venta o también pueda acceder a préstamos bancarios, teniendo en cuenta que para realizar algún préstamo se debe dar en garantía una propiedad que realmente esté inscrita y cuenta con toda la reglamentación del caso.

2.3.10. Oposición en el procedimiento notarial de títulos supletorios

Este autor también puntualizó el contexto normativo referente al tema de la oposición, que es materia de análisis de la presente investigación.

Sagastegui, P. (2005) describió:

La oposición en el procedimiento notarial de títulos supletorios (así como el de prescripción adquisitiva de dominio) se hallan en el artículo 43 del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, ...esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al juez especializado en lo civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble. (p. 36).

Del mismo modo el presente autor también ha referido acerca de la oposición planteada en la vía notarial. De igual forma, también reitera en lo que ya está determinado en la ley. En ese sentido, se debe tener en cuenta que la oposición establecida en el artículo 43 inciso 1 de la ley 27157 debe ser mejorada, en el sentido que, todo aquel que se opone, debe expresar sus fundamentos de hecho y de derecho, asimismo debe invocar el motivo por el cual se opone, para que de esta manera el notario pueda calificar si lo que indica en su oposición se ajusta a la realidad, entonces solo de esta manera el notario podrá dar por finalizado un trámite y devolver los documentos al interesado y éste si lo estima conveniente pueda iniciar nuevamente dicha prescripción en la vía judicial, que claramente tanto la prescripción adquisitiva de dominio y el título supletorio por ley han sido designados como asuntos no

contenciosos para ser tramitados por los notarios, porque en ello no se encuentra el contexto litigioso, entonces; este artículo 43 inciso 1, al indicar que ante una oposición se paraliza el trámite, da a entender que con esa sola oposición el asunto no contencioso automáticamente se convierte en contenciosa, situación que es un poco difícil de asimilar, porque si estos asuntos pasan a la vía judicial seguirán siendo asuntos no contenciosos igualmente los jueces tendrán la prioridad de resolver asuntos que realmente tengan controversias dejando de lado el asunto no contencioso, y de esta manera al existir una gran cantidad de oposiciones planteadas de manera desinteresada, desnaturaliza ese propósito que tenía el estado que es la de tener una información actualizada y correcta de los predios existentes en nuestro país, pero con estas oposiciones mal intencionadas no se puede saber con certeza la existencia de esos predios, puesto que al iniciar nuevamente este procedimiento en la vía judicial siendo asuntos no contenciosos serán los últimos en resolverse provocando simplemente más congestión y de nunca acabar, asuntos que fácilmente podrían solucionarse ante el notario, siempre y cuando el tercero interesado al plantear su oposición debe adjuntar sus medios probatorios que acrediten que realmente sus petición tiene fundamento y al momento de que el notario califique su oposición realmente este convencido si amerita o no dicha oposición, con ello no se quiere dar a entender que el notario tenga esa facultad de resolver el conflicto sencillamente porque no es un conflicto, lo único que se plantea es que el notario califique si la posición del tercero se adecua al caso en concreto y si realmente tiene algún vínculo con el bien inmueble y solo así podrá dar por finalizado el trámite.

2.3.11. Finalidad de la Ley 27157

En el presente texto el autor nos hace referencia cual es el motivo por el cual fue diseñada la vigente Ley y a quienes favorece.

(Gonzales, G. (2008) precisó:

...aborda la regulación de uno de los problemas más complejos de nuestra realidad social: el saneamiento físico-legal (o regularización) de los predios con vocación urbana...la Ley 27157 tiene como propósito la regularización de las edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra, o que no cuentan con declaración de fábrica, independización y/o reglamento interno, de tal manera que estos actos puedan inscribirse en el registro correspondiente. En la concepción del legislador es propietario que el saneamiento inmobiliario concluya necesariamente con la inscripción, considerando acertadamente que la publicidad registral es un mecanismo idóneo para oponer derechos, máxime si lo que se encuentra en juego son derechos reales, cuya sola definición presupone un carácter absoluto. (pp. 695-696).

El autor menciona que la finalidad de la ley 27157, fue para la regularización de edificaciones construidas sin autorizaciones correspondientes para tal fin, prácticamente con esta ley muchas personas que se encontraban en falta fueron beneficiadas o en la actualidad se encuentra en la facultad de recurrir a la norma para formalizar sus construcciones. Prácticamente con esta ley el estado plantea que todos aquellos predios existentes en nuestro país sean regularizadas e incorporadas a registro públicos de tal manera que se pueda saber con certeza y eficacia las propiedades existentes a nivel nacional y quiénes son sus titulares.

2.3.12. Saneamiento notarial utilizando el procedimiento no contencioso

En el presente contexto el autor aborda el tema de cuán importante es realizar el saneamiento para la regularización del predio.

Galvez, I. (2014) señaló:

Existen unas condiciones básicas que deben tener los inmuebles para acogerse al procedimiento notarial como asunto no contencioso. El primero es que el área de la realidad física sea inferior al área de la realidad física mayor, se cuente con una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. El primero de los casos no genera mayores inconvenientes porque por el hecho de ser inferior no requiere de una certificación registral. El segundo supuesto si proceden serios inconvenientes para la expedición de la certificación registral. (pp. 68-69).

En otras palabras el autor, ha referido que son acciones necesarias que se debe realizar de manera legal inclinado a la normatividad para lograr precisamente la regularización o formalización del predio de tal manera que no esté plagado de futuras informalidades, en el saneamiento se debe precisar a detalle las medidas perimétricas que contiene el predio asimismo las construcciones tanto interna como externamente para que de esta manera sea más fácil inscribirlo o actualizar la documentación en los registro públicos.

2.3.13. La usucapión es prueba de la propiedad, antes de un modo de adquisición

El autor refiere que la usucapión es considerada como modo de adquirir la propiedad.

Gonzales, G. (2003) indicó:

...La verdadera función de la usucapión no es el facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad a favor del adquirente a título derivado, quien solo necesita mostrar su título valido de adquisición, así como el de sus transmitentes, y además probar la posesión a título de dueño por el termino de ley, de tal manera que la usucapión subsana la irregularidad de los títulos. ...La usucapión nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, con lo cual se

evitan indefinidas controversias respecto de las transmisiones sucesivas del bien, y se logra dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza. Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces ambas figuras vienen a identificarse; por lo tanto, el ser propietario le da lo mismo que haber cumplido los requisitos de la usucapión. (pp. 510-513).

Prácticamente la usucapión es la cualidad o ventaja de que tiene el poseedor de un inmueble para finalmente ser señalado como propietario por el hecho de haber poseído el bien por un tiempo determinado según lo establece la ley haya sido de buena fe o de mala fe pero que en cada uno de estos contextos se establece un tiempo determinado mala fe 10 años y sin título alguno y buena fe con justo título de tan solo 5 años, siempre y cuando los documentos sean verídicos y certeros, todo ello tramitado ante la vía judicial o en sede notarial.

2.3.14. Protección del interés particular del poseedor

En el presente texto el autor detalla la importancia del objeto de posesión.

Vásquez, A. (2011) indicó:

La posesión es signo, apariencia y visibilidad del derecho, da base a la presunción de que el poseedor es el titular o dueño del derecho mientras no se pruebe lo contrario. De esta presunción que habla Clemente de Diego, así lo sanciona la casación N° 101670-2002, p.298 del código civil en su jurisprudencia cuando dice: “la posesión es el objeto, el contenido del derecho de propiedad, de tal modo que la propiedad, sin la posesión es no poseedor, se desprende un gran valor práctico: se presume que el ejercicio legítimo de la posesión corresponde a la existencia de un derecho patrimonial”. (pp.130-131).

Como bien menciona el autor por el solo hecho de que una persona está en posesión de un determinado bien, ante las demás personas dicho poseedor es el verdadero propietario. Entonces, en caso de que una

persona siendo propietario de un bien lo haya descuidado o simplemente abandonado, no tiene derecho sobre el bien, otra persona estará en su lugar, porque lo que se requiere, es precisamente que la propiedad esté habitada y cuidada y que la persona que posea el bien debe cumplir con pagar todos los servicios básicos como agua, luz, cable, arbitrios entre otros.

2.3.15. Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión

El autor también ahonda sobre el tema de prescripción adquisitiva de dominio concibiendo una similitud.

Vásquez, A. (2011) expresó:

El código civil peruano no define la prescripción y se limita a normarla en los artículos 950° y 953° (prescripción adquisitiva), 1989° y siguiente prescripción extintiva), regulando separadamente dos aspectos de un mismo fenómeno: “el transcurso del tiempo”. En ambos casos el transcurso del tiempo conlleva a la pérdida de un derecho. La prescripción adquisitiva a la pérdida del derecho de propiedad en favor de un tercero de poder accionar contra el deudor. (p. 321).

El autor menciona que tanto la prescripción adquisitiva de dominio y la usucapión son similares, porque en ambos media el tiempo como modo de adquirir un derecho, teniendo en cuenta que en ambos casos una persona se encuentra en posesión de un determinado bien y con el transcurso del tiempo de acuerdo a los requisitos establecidos por la ley son merecedores del derecho de la propiedad. Y en el caso de aquel que descuidó el bien simplemente se dará la prescripción de la propiedad la pérdida de la misma, prácticamente un castigo para aquel que abandonó el bien y como una cuestión de suerte de ganar un derecho para aquel que conservó o cuidó el predio.

2.3.16. Posesión continua

El mismo autor detalla acerca de uno de los requisitos que forman parte de la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio.

Vásquez, A. (2011) determinó:

Para poder considerar la existencia de la posesión, la misma debe de probarse, a través de una serie regular de actos de posesión. La pregunta es, en este caso, ¿Qué entendemos por actos continuos de posesión? Sin lugar a dudas, lo ideal podría entenderse como la posesión minuta a minuto del bien...los actos continuos de posesión dependerán de la propia naturaleza del inmueble...Además según nuestra legislación, bastará que el poseedor actualmente para que se presuma la existencia de la posesión durante el tiempo intermedio...la continuidad de los actos posesorios se haya detenida solo por la interrupción de los mismos. (p. 323).

El autor menciona que para adquirir un predio por el transcurso del tiempo conforme lo establece la ley debe cumplir con ciertos requisitos, uno de ellos es la posesión continua en el cual el autor explica que el hecho de indicar el termino continuo no revela que el poseedor deba estar en posesión del bien de una manera en el cual no pueda movilizarse a ningún lado, sino que; la persona deba poseer el bien de una manera que no lo descuide como para aparentar un abandono, como por ejemplo si el poseedor no cuenta con ningún documento que acredite la condición de poseedor y por lo tanto la ley establece que para adquirir el predio deben transcurrir 10 años y el poseedor dentro de los 10 años se retira por un lapso de 3 años descuidando el bien entonces no tiene derecho sobre el predio. Por lo tanto, es un requisito importante que se debe cumplir para adquirir el bien.

2.3.17. Posesión pacífica

Segundo requisito como forma para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o título supletorio.

Vásquez, A. (2011) señaló:

Una de las características de la prescripción es que, quien posee, lo haga como propietario o lo que es lo mismo con el ánimo de serlo; lo que significa que la misma se haga en forma normal, pacífica. No posesión conflictiva en constante lucha con el propietario. La violencia como hecho, varía la posesión solo durante el tiempo que ocurre o duren sus efectos: cuando desaparece, la posesión se hace útil y, por tanto, puedan prescribir, sin importar que luego el poseedor use la violencia contra terceros que pretendan perturbar su posesión (p. 324).

Asimismo, otro de las exigencias importantes que nos menciona el autor para adquirir la propiedad, es la posesión pacífica, señala que en el transcurso de la posesión de ninguna manera debe mediar conflicto alguno o disputas sobre el bien, porque de lo contrario se estaría haciendo caso omiso de una de las precisiones fundamentales para adquirir la propiedad.

2.3.18. Posesión pública

Como tercer requisito para adquirir la propiedad con el paso del tiempo.

Vásquez, A. (2011) indicó:

...La prescripción adquisitiva funciona a través de un hacer por parte del poseedor, es decir, porque éste actúe sobre el bien como propietario, es más, al poseedor se le presume propietario: entonces no entenderíamos la validez de este principio si el poseedor actuara de forma clandestina. También se debe entender que, para que sea válida la posesión, el propietario debe estar enterado de la misma y no accionar. (p. 324).

En este texto el autor menciona que es muy importante que el poseedor lo haga de manera pública ante los ojos de los vecinos colindantes que piensen que realmente él es el propietario de ese bien que posee, esto significa que el poseedor no tiene que hacerlo de manera

clandestina, a lo que se interprete como usurpador, al contrario, debe vivir en forma tranquila, solventar los servicios básicos como son el agua la luz, los servicios de arbitrios, cable, entre otros y por supuesto que todos los recibos de los servicios estén a nombre del poseedor.

2.3.19. Justo título

En este texto el autor menciona acerca del justo título como requisito para la prescripción adquisitiva de dominio de manera corta y de buena fe.

Vásquez, A. (2011) mencionó:

En general, podemos considerar que el justo título es aquel acto jurídico constitutivo de derecho, que reúne todos los requisitos exigidos por la ley, cuyo fin es transmitir la propiedad de un bien; pero viciado por carecer el transferente del derecho de disponer de dicho bien, y que, sin embargo, es la causa jurídica que ha producido la posesión del prescribiente. (p. 325).

El autor refiere que el justo título es un documento que una persona posee para acreditar un determinado predio, solo que ese título está viciado de algún error que impidan su inscripción en registros públicos ya sea que haya un error en cuanto a las dimensiones perimétricas, o la ubicación o simplemente error de letra, por lo tanto, se puede realizar una prescripción adquisitiva de dominio de manera corta de 5 años ante el juez quien es la autoridad competente para resolver dicho asunto.

2.3.20. Posesión de buena fe

El mismo autor hace referencia al tema de la buena fe, como un paso importante para finalmente obtener el derecho de la propiedad.

Vásquez, A. (2011) indicó:

...La buena fe, a principios de la época clásica, se presenta como un simple medio de control del justo título, al que completa. Las preocupaciones de los juristas son de orden técnico y social mucho más que moral. El magistrado procura, ante todo, en nombre de la equidad, prevalecer sobre el formalismo de los actos jurídicos se esfuerza en asegurar la estabilidad de las transacciones. Al fin la buena fe se entiende en un sentido amplio, al hacer incluir, en ella, los casos en que el adquirente, aun sabiendo que no se ha convertido en propietario según el Derecho civil, puede probar que su adquisición está justificada por la equidad. (pp. 161-162).

Prácticamente con este texto el autor nos da a entender que la buena fe viene de la mano con el justo título, puesto que aquí, la persona es consciente de que la documentación en su poder nos es suficientes para acreditar la propiedad, por lo que tiene que efectuarse ya la prescripción adquisitiva de dominio de 5 años para que finalmente sea declarado como propietario del bien.

2.3.21. Posesión de mala fe

En este texto el autor nos menciona lo contrario de la buena fe, el cual es la mala fe como medio de adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Vásquez, A. (2011) señaló:

Esta clase de posesión se determina por la intervención o no de la buena fe, ciertamente por oposición al concepto de posesión de buena fe. Así la posesión de mala fe existe cuando el poseedor es consciente de que su posesión es ilegítima, como también cuando el poseedor, no conociendo que su posesión es ilegítima, pero procediera con negligencia culpable, estaría actuando de mala fe. En suma, como afirma Clemente de Diego la posesión de mala fe es aquella en que falta la convicción fundada en la ignorancia de los vicios de la adquisición. (p. 169).

Como bien refiere el autor, el poseedor es consciente de que el bien que está ocupando es de mala fe, por cuanto no cuenta con los documentos que lo señalen como tal, o sencillamente haya ingresado mientras los verdaderos propietarios se encontraban de viaje fuera del país y nunca lo hayan puesto en conocimiento de nadie y como consecuencia de ello son víctimas de que extrañas personas tengan la descoco de usurpar ese inmueble ajeno. En general, son muchas las intenciones de la mala fe para poder adquirir el derecho de una propiedad, pero se debe tener en cuenta que, para adquirir el bien, únicamente debe mediar el tiempo de 10 años de manera ininterrumpida y cumpliendo con los demás requisitos que la ley estipula.

2.4. Definición de términos básicos

Adquisición

Se producen a veces adquisiciones que convierte a una persona en propietario de algo que le transmite o entrega quien no es su dueño. Naturalmente, cuando menos por parte del adquirente, ha de haber buena fe o voluntad dominical, ya que, si falta esto, no pasará de poseedor o tenedor, y, si procede de mala fe, requerirá, para consolidar jurídicamente su potestad, la prolongada usucapión exigida a los tenedores...las adquisiciones de quien no sea dueño se convalidan a la postre mediante la usucapión, en los plazos más prolongados que se establecen hasta para el poseedor de mala fe, cuya cumbre alcanza al ladrón de cosas muebles y el usurpador de inmuebles (Osorio, 2012, p. 63).

Competencia

Atribución legítima a un juez u otra autoridad para el conocimiento o resolución de un asunto. Couture la define como medida de jurisdicción

asignada a un órgano del poder judicial, a efectos de la determinación genérica de los asuntos en que es llamado a conocer por razón de la materia, de la cantidad y del lugar. (Osorio, 2012, p. 197).

Conclusión

Proposición que se da como firme, como demostrativa de un hecho o como base de un derecho (Osorio, 2012, p. 204).

Dominio

Poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo. Derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. (Osorio, 2012, p. 362).

Inmatriculación

Acto por el cual se incorpora un predio al registro. De tal manera que se realiza la primera inscripción de dominio.

Legalidad

Atributo y requisito del poder: un poder legal es un poder que nace y se ejerce de acuerdo con las leyes. Lo contrario del poder legal es el arbitrario, ejercido al arbitrio del gobernante, basado en su voluntad y juicio personal sobre las situaciones.

Notario

“Es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran”. Artículo 2 de la Ley del notariado.

Oposición

Impedimento, argumentación o razonamiento en contra, cuyo objeto consiste en que no se lleva a efecto lo que otro se propone, vaya esto en perjuicio de uno mismo o de otro.

Prescripción

Medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, y que es variable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y justo título. (Osorio, 2012, p. 787).

Prescripción adquisitiva

Derecho por el cual el poseedor de una cosa adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley. Generalmente los plazos prescriptivos son menores o mayores según que la posesión se haya o no ejercido con buena fe y justo título y que se trate de bienes muebles o inmuebles. (Osorio, 2012, p. 788).

Posesión

Es definida como la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por otro...La posesión presenta una gran importancia jurídica, no ya por lo que en sí significa, sino también, y muy especialmente, porque la posesión de una cosa por un tiempo determinado, que varía según se trate de un bien mueble o de un bien inmueble, y según asimismo que se tenga de buena fe y con justo título o se carezca de ambos, da origen a la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, mediante la cual la cosa poseída pasa a ser propiedad del poseedor. (Osorio, 2012, p. 774).

Propiedad

Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles. (Osorio, 2012, p. 810).

Saneamiento de titulación

Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio. (Gonzales, 2008, p. 697).

Titulación

Serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. (Osorio, 2012, p. 975).

Título supletorio

El “predio no inscrito” es aquel que carece de antecedentes en el registro, por tanto, nunca ha contado con partida registral, ni como objeto individual, ni como porción de un predio más extenso que lo englobe. Por el contrario, el predio inscrito no independizado corresponde a un inmueble matriz, o de mayor extensión, que, si se encuentra registrado, pero pendiente de individualización (Gonzales, 2017, p. 400).

Usucapión

Modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño. (Osorio, 2012, p. 1003).

CAPITULO III
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1. Análisis de tablas

PREGUNTA	Especialista N° 01: Notaria Tinajeros. Notario Dr. Víctor Tinajeros Loza RESPUESTA
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	Sí debería modificarse, porque si bien es cierto la ley se dio para ayudar a formalizar la titularidad de los bienes inmuebles urbanos, sin embargo; lo referente específicamente a la oposición, si debería haber un cambio, porque el tipo que señala la norma que es únicamente si alguien presenta una oposición, de inmediato se corta el procedimiento, es demasiado amplio y permite que cualquier tercero, no necesariamente por razones de interés propio respecto del predio puedan presentar un escrito y truncar un procedimiento en cualquier momento, en sí; deberían existir requisitos tazados taxativos para que se pueda hacer uso de ejercicio de derecho de oposición.
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	Es una buena pregunta, y es difícil responderla de manera exacta, pero algunos lineamientos si serían importantes. En principio se debe acreditar una prueba documental, por ejemplo, una característica importante para la oposición y que la persona que interpone la oposición acredite tener un legítimo interés económico o moral respecto del predio, ¡no! En términos genéricos, ambiguos, porque a veces es muy amplio y da lugar que muchas personas inescrupulosas pretendan hacer uso de esta oposición.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	Por supuesto que sí; porque se han abierto incluso investigaciones a nivel del colegio de abogados, donde se ha llegado a investigar a grupos de personas, por no decir mafias, que han optado por revisar el peruano todos los días y ver en qué notarias se están tramitando prescripciones, para inmediatamente después en tres o cuatro líneas interponer oposición, para luego acudir a la oficina del notario e incluso al domicilio del prescribiente para solicitar un monto económico, para de esta manera retirar su oposición y permitir que continúe con el proceso, entonces sí sabemos que hay investigaciones en este sentido, es absolutamente necesario regular para hacerlo eficiente de lo contrario son procesos que van a ir cada vez más, siendo ley

	positiva vigente, pero nula en su uso cotidiano, porque ya nadie querrá hacer una prescripción o un saneamiento porque sabe que cualquiera se va a oponer y le va a truncar el trámite. Entonces si no tomamos acciones, la ley cada vez caerá en desuso, aunque esté vigente.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	Sí, pero considero que en principio debería ser más específico, en el sentido que debe acreditar interés económico o moral respecto del predio materia de la prescripción, y segundo; debe acompañar un principio de prueba documental, también relacionada al predio. Con ello no quitas el derecho de defensa ni publicidad, pero sí le otorgas reglas para que las oposiciones sean realmente de personas que tienen algún derecho espectacioso y evitas que cualquier persona con otro tipo de interés pueda truncar estos procedimientos.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	Yo creo que esta ley ha servido para que muchos ciudadanos puedan formalizar sus predios y el hecho de formalizar sus predios tiene un elemento multiplicador. Porque si uno tiene un inmueble sin sanear no te sirve de mucho en cambio si tienes un predio saneado, independizado e inscrito en registro público, genera prosperidad económica para el dueño del predio o también una vez formalizado el predio se puede utilizar como una garantía hipotecaria para sacar un crédito de un banco y hacer empresa. Claro que también descarga la actividad judicial, pero eso no es lo importante, le da más trabajo al notario y le genera responsabilidad ¡sí!, pero tampoco es lo más importante, lo más importante es que ha permitido y esperamos que siga permitiendo que más personas formalicen su propiedad y al formalizar su propiedad le va a otorgar una herramienta para crecer económicamente, realizando construcciones de oficinas, departamentos etcétera, de tal manera que pueda generar trabajo para muchas personas o sirviendo como palanca crediticia para obtener un préstamo y hacer empresa, lo cual significa un movimiento económico y ayudar a la gente a salir de la pobreza o mejorar su situación económica. Ese es el objetivo final dinamizar la economía.

PREGUNTA	Especialista N° 02: Notaria Villavicencio. Dr. Ramiro Beloglio Beloglio RESPUESTA
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	Debe modificarse y precisarse, en el sentido de que no puede ser de manera genérica, no cualquiera puede oponerse, sino alguien que tenga interés en la causa, y que además el que se opone debe de sustentar su pedido con firma de abogado o que en todo caso antes de formular oposición se asesorado por un abogado para que le instruya cuál es su sustento legal
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	Siendo la oposición un trámite notarial, dicha oposición debe ser presentada con el biométrico para probarse la identidad correspondiente, ello permitirá más adelante una vez paralizado el procedimiento saber con certeza quien presentó la oposición, ante ello, este tercero no podrá negar su participación en la formulación de la oposición.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	No está dentro de la parte pertinente de lo que es la prescripción, porque el notario no tiene la facultad de poner una pena, pero penalmente está reconocido, por otro lado, ante una afectación a la persona interesada en la prescripción debería existir una reparación civil, porque de alguna manera le causó perjuicio.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	Sí, o por su apoderado, porque se da el caso que muchas personas habitan en el extranjero los cuales están siendo afectados, entonces debería ser planteado por su apoderado en caso de que no pueda asistir personalmente.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	Sí, me parece bien, creo que nosotros los notarios con la experiencia que tenemos no hemos tenido inconvenientes en las oposiciones que se presentaron fueron oposiciones sin sustento verdadero, legal que haya dado mérito a que tenga que enviarse al poder judicial, al menos en nuestro caso, cuando presentan oposiciones realizamos constataciones al inmueble al cual se desea prescribir, preguntamos a los vecinos colindantes para cerciorarnos si vive o no el interesado en solicitar la prescripción, para saber con certeza si habita o no en el lugar, de esta manera analizamos si la oposición tiene sustento o no. Prácticamente el resolverse en la vía notarial depende mucho de la muñeca del notario, porque a diferencia del poder judicial en la vía notarial se resuelven mucho más rápido.

PREGUNTA	Especialista N° 03: Dr. Pedro Alonso Noriega Altamirano RESPUESTA
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	La norma que regula la oposición y su respectiva modificación, está redactada de manera imperativa al señalar que cualquier persona podrá formular oposición, no pide más, tampoco señala requisito adicional. Hecho que es aprovechado abusivamente por algunos abogados o por personas que no tienen ningún interés o relación con el predio objeto de trámite, presentando oposiciones írritas o mal intencionadas. En ese sentido, la ligereza con que se ha regulado el instituto de la oposición ha venido generando una serie de problemas, ya que un trámite iniciado y seguido con una serie de requisitos técnicos y jurídicos, que además de tiempo demandan un gasto significativo para el recurrente, se ve frustrado por un simple escrito en el que el opositor no debe alegar absolutamente nada, bastándole expresar la frase mágica. "Formulo oposición".
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	El trámite de saneamiento de titulación de propiedad realizado ante un notario, está revestido de una serie de requisitos para su admisión y desarrollo. Al ser un trámite previsto por la ley, debe ser serio y eficaz ya que lo que el Estado pretende o busca es lograr un propósito que imponga una realidad jurídica actual y vigente. Esta finalidad, sin embargo, es debilitada o frustrada por el mismo legislador al permitir que una oposición sin mayores exigencias ponga fin a un trámite tan importante sin exigir requisitos que la hagan seria. Por lo tanto, es necesario que se modifique la oposición revisiéndola de algunos requisitos. En cuanto a la forma se debe exigir que el escrito lo realice una persona que tenga legítimo interés económico o moral debidamente acreditada, segundo que el opositor se identifique plenamente señalando su domicilio real y legal, que esté autorizado por un abogado y que este escrito contenga la base jurídica actual y vigente.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	En mi experiencia he visto varios casos en los que se han opuesto al trámite personas sin ningún interés real en el predio que se está prescribiendo. El único propósito que perseguían era ponerse en contacto con el recurrente del trámite para extorsionarlos y u obtener un emolumento o exigirles una suma de dinero para retirar su oposición. Lamentablemente, en este vicio o corrupción participaron varios abogados, que después de recibir el monto de dinero se desistían de la oposición. Si bien es cierto en el código civil y en el código penal estas conductas tendenciosas y dolosas, están sancionadas, pienso que es necesario una

	<p>norma expresa que indique claramente su responsabilidad, civil y penal. No solo porque constituye una burla al derecho y a la ley, sino porque su actuación genera un daño, un perjuicio al recurrente del trámite quien ve frustrado o postergado la declaración de su derecho de propiedad.</p>
<p>4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?</p>	<p>Claro que sí, la oposición debe ser formulada por las personas que tienen legítimo interés económico o moral sobre el predio que se pretende prescribir. Por lo tanto, quien se oponga manifestado ser propietario debe demostrar que el recurrente del trámite no tiene derecho a la prescripción ya sea porque existe una relación contractual (arrendamiento, usufructo, etcétera) o demostrando que quien realmente posee el bien es el. En cuyo caso acompañará el documento fehaciente que corresponda. Como vemos no basta alegar ser el propietario pues la naturaleza jurídica de la prescripción precisamente es obtener la propiedad por descuido o abandono del bien por parte del propietario no poseedor. El trámite precisamente se dirige contra el propietario.</p>
<p>5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?</p>	<p>Claro, definitivamente si, se supone cuando el legislador creó una serie de trámites adicionales como competencia del notario, lo hizo con el propósito de descargar un poco al poder judicial de la cantidad de expedientes casos y materias que tenía y trasladarlo a otro funcionario del estado que pueda desarrollar ese tipo de actividades entonces le dio al notario facultades para tramitar asuntos no contenciosos diversos, entre ellos la prescripción adquisitiva de dominio y la formación de título supletorio, pero lamentablemente la técnica legislativa usada ha sido deficiente, lejos de estimular a que los abogados y los clientes recurran a los notarios para realizar esos trámites, en la práctica los ha ido disuadiendo. Entonces no le genera al notario seguridad y confianza para realizar esos trámites y por otro lado los trámites son ineficientes, porque avanzan y casi al final se tienen que suspender por la oposición irracional e infundada de muchas personas. Entonces si lo que se quiere es aliviar al poder judicial de la excesiva carga que se tiene, se tiene que regular bien, para orientar hacia este trámite paralelo que hace el notario a todos los que se denominan justiciables a los que tienen interés en sanear su titulación y en general realizar cualquier proceso o trámite no contencioso, que es importante sí; pero regulando con mejor técnica legislativa.</p>

PREGUNTA	Especialista N° 04: Notaría Loayza. Dr. José Euler Vargas Castro RESPUESTA
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	Sí, por cuanto la actual norma no regula la legitimidad para obrar para la presentación de la oposición, por lo tanto; es necesario regular que las personas sean naturales o jurídicas, tengan legítimo interés en el procedimiento que repercute directamente sus patrimonios. Porque como bien se sabe, en la actualidad, cualquier persona con simple documento presenta una carta de oposición y como consecuencia de ello la sede notarial deja de seguir conociendo el procedimiento prescriptorio.
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	Para formular oposición en primer lugar se deberá demostrar legítimo interés en el procedimiento notarial, debiendo demostrar fehacientemente el tercero perjudicado con los medios probatorios. En tal sentido, el prescribiente deberá acogerse al debido procedimiento conforme a lo establecido en el texto único ordenado de la ley de procedimiento administrativo Ley N° 27444.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	El prescribiente podría presentar el recurso impugnatorio de apelación ante el Ministerio de Justicia. Luego el prescribiente podría judicializar el caso ante el juzgado contencioso administrativo para la resolución final, con la finalidad que la sede notarial continúe con el procedimiento.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	Efectivamente las oposiciones deben ser presentadas por la persona que demuestre el interés económico y/o moral, y no como lo vienen realizando en la actualidad, personas, que cualquier persona con el solo propósito de aprovecharse de la situación en que se encuentra tal normativa.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	Claro que sí; dado que es un procedimiento no contencioso, sin embargo; debe ser tutelado por un abogado colegiado dentro del procedimiento notarial. Del mismo modo la normativa debería ser mejorada por el poder legislativo, pudiendo ampliarse además a los centros de conciliación debidamente autorizados por el Ministerio de Justicia.

PREGUNTA	Especialista N° 05: Oscar Villar Gonzales RESPUESTA
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	Sí, sí considero que debe modificarse en el sentido de que en los últimos tiempos se ha podido advertir que en la función notarial existe un excesivo y hasta desmedido uso de las oposiciones con fines subalternos solamente por obtener ventajas económicas o de otra índole, personas inescrupulosas utilizan este mecanismo de la oposición para formular cuestionamiento sin ningún fundamento o sin ningún interés en las resultas del proceso.
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	Fundamentalmente solo se puede admitir la oposición de personas con legítimo interés, no como deja abierta la ley, de que cualquier persona pueda formular oposición, sin expresión de causa, ¡no!, esto debería restringirse solamente a personas que tengan legítimo interés en el procedimiento no contencioso en trámite.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	Si, efectivamente, todas las oposiciones inoficiosas y temerarias que son formuladas en este tipo de procedimiento desde luego ocasiona perjuicio económico y moral de quien está solicitando el trámite, por lo tanto, estas personas no solamente deberían ser responsables en el procedimiento administrativo, sino deberían asumir su responsabilidad civil por los daños que ocasiona al solicitante.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	Lo ratifico una vez más, solo las personas que tienen legítimo interés deberían estar facultadas por la ley para formular oposición, máxime que la consecuencia de la oposición es el archivamiento definitivo del procedimiento no contencioso en sede notarial y su remisión al juzgado competente, por lo tanto, para evitar la consecuencia gravosa de esta oposición es que esta debe estar legitimado solamente para quien tiene legítimo interés.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	Desde luego que sí, esto es un procedimiento no contencioso en la que no hay ninguna actividad jurisdiccional, sino simplemente la comprobación de una situación de hecho que ya es reconocida por la ley, aquí no hay ninguna controversia que merezca una dilucidación de un juez en el proceso, sino simplemente se trata de establecer una incertidumbre jurídica que lo puede hacer un notario en el trámite de un procedimiento no contencioso.

PREGUNTA	Especialista N° 01: Notaria Tinajeros. Notario Dr. Víctor Tinajeros Loza INTERPRETACIÓN
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	El entrevistado considera que, si debería modificarse la norma en lo referente a la oposición, puesto que la manera tan sencilla y genérica como está instituido hace que se degenera la norma obstruyendo de una manera irracional ese objetivo al cual se pretendía alcanzar.
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	El especialista manifiesta que, si deberían plasmarse algunos requisitos específicos y el más primordial e importante, es que aquel que se opone debe tener legítimo interés respecto del predio no pudiendo formular la oposición cualquier persona y que además especifique el predio.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	Como bien señala el especialista ante tantas oposiciones planteadas de manera injustificada por abogados, indica el entrevistado que se han abierto investigaciones a dichas personas porque lo único que causan es un perjuicio a la persona interesada en regularizar su predio mediante la prescripción, en ese sentido indica el autor que, teniendo conocimiento de dichas malas prácticas, deberían necesariamente establecerse responsabilidades para evitar las acciones inescrupulosas.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	El entrevistado indica que si deberían existir algunos requisitos para oponerse y estos requisitos en principio deben ser el legítimo interés económico o moral además indica que dicha oposición deberá acreditar mediante documentos que avalen su posición.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	El especialista considera que de alguna manera al haberle transmitido estos procedimientos a los notarios efectivamente están quitándole una carga al poder judicial pero que ello no es tan importante, porque indica que lo primordial y fundamental es la regularización y formalización de los predios existentes.

PREGUNTA	Especialista N° 02: Notaria Villavicencio. Dr. Ramiro Beloglio Beloglio INTERPRETACIÓN
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	El especialista indica que efectivamente la norma que regula la oposición debe modificarse en el sentido que el que se opone debe tener interés en la causa, asimismo dicha oposición debe contener firma de abogado.
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	Ante tantas oposiciones formuladas por terceros sin ningún tipo de interés el autor indica que necesariamente el que se opone debe acreditarse correctamente y el uso del biométrico debe utilizarse de manera obligatoria de tal manera que una vez observadas las oposiciones formuladas se pueda saber con certeza quien es el autor de dicha oposición.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	El autor indica que el notario no tendría la potestad de sancionar a aquel que actué en contra de la norma planteando oposiciones para luego solicitar un monto económico para retirar dicha oposición, pero indica el autor que debería existir una reparación civil por los daños y perjuicios ocasionados la otra parte.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	El entrevistado manifiesta que la oposición debería ser formulada por el titular o en caso de encontrarse fuera de la ciudad, esta deberá ser planteada por su apoderado.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	El entrevistado considera que las actuaciones deberían mantenerse en la vía notarial, pues explica el especialista que ya tuvieron la oportunidad de solucionar dichos alcances en sede notarial, pues todo depende del notario.

PREGUNTA	Especialista N° 03: Dr. Pedro Alonso Noriega Altamirano INTERPRETACIÓN
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	El especialista considera que la norma en lo referente a la oposición debería modificarse pues la forma como está reglamentada actualmente hace que muchas personas puedan hacer mal uso del mismo con la única finalidad de obtener un beneficio económico, por lo tanto, el especialista indica que es necesario implementar algunos requisitos para oponerse de tal manera que ya se oponga cualquier persona, sino alguien que tenga legítimo interés económico o moral.
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	El entrevistado indica que, al ser un trámite previsto por la ley, debe ser serio y eficaz por lo tanto indica que es necesario revestirla de algunos requisitos en cuanto a la forma debiendo ser realizada por una persona que tenga legítimo interés económico o moral debidamente acreditada.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	Según el autor menciona que en su experiencia vio una cantidad considerada de oposiciones planteadas por personas sin ningún tipo de interés con el único fin de lograr un beneficio económico, por lo cual considera que debería existir una responsabilidad sanción y penal para contrarrestar a las mafias existentes en dicho rubro y por supuesto menciona el autor que debe existir una reparación por daños y perjuicios a la parte afectada.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	El especialista menciona que la oposición debe ser formulada por las personas que tienen legítimo interés económico o moral sobre el predio que se pretende prescribir, asimismo indica que quien se oponga debe demostrar adjuntando un documento fehaciente que corresponda.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	El especialista manifiesta que si el legislador creó una serie de trámites adicionales de competencia del notario es precisamente para descongestionar y aliviar un poco al poder judicial de la excesiva carga que se tiene. Por otro lado indica el autor que dichos procedimientos que no tienen ningún litigio siendo estos los tramites de prescripción adquisitiva de dominio y de título supletorio deberían mantenerse en la vía notarial y evitarse por supuesto trasladar al poder judicial donde un trámite tan sencillo pueda durar un promedio de 10 años.

PREGUNTA	Especialista N° 04: Notaría Loayza. Dr. José Euler Vargas Castro INTERPRETACIÓN
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	El especialista considera que si debería modificarse porque indica que en la práctica se presentan oposiciones mediante simple documento sin sustento alguno motivo por el cual las notarías deben paralizar un trámite en el estado en que se encuentre, por lo que considera que debería modificarse para que la norma que regula la oposición sea más específica y no permita abusos por terceras personas
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	El especialista menciona que para formular oposición debería demostrar legítimo interés en el procedimiento notarial, debiendo demostrar mediante documento fehaciente
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	El especialista plantea que el interesado en la regularización de su predio y siendo el afectado podría presentar el recurso impugnatorio de apelación ante el Ministerio de Justicia.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	Menciona el especialista que las oposiciones deben ser presentadas por la persona que demuestre el interés económico y/o moral, y no cualquier persona con el único fin de lograr un beneficio económico dándole la vuelta a la norma.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	El especialista manifiesta que si debería tratarse dichos asuntos en la vía notarial por cuanto la prescripción adquisitiva de dominio es un procedimiento no contencioso,

PREGUNTA	Especialista N° 05: Oscar Villar Gonzales INTERPRETACIÓN
1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?	El entrevistado manifiesta que si debería modificarse dicha norma porque considera en los últimos tiempos se ha podido advertir que en la función notarial existe un excesivo y desmedido uso de las oposiciones con fines netamente lucrativos, personas que no tienen ningún tipo de interés perjudicando de esta manera a las personas que realmente están cumpliendo con lo que estipula la ley.
2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	El especialista señala que las oposiciones solamente deberían ser admitidas de personas con legítimo interés, y no como deja abierta la ley, de que cualquier persona.
3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?	El entrevistado considera que efectivamente, todas las oposiciones malintencionadas formuladas en este tipo de procedimiento ocasionan perjuicio económico y moral a quien solicita la prescripción, por lo tanto, manifiesta el autor que estas personas deberían ser responsables en el procedimiento administrativo y también asumir su responsabilidad civil por los daños que ocasiona al solicitante.
4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?	El entrevistado ratifica que solamente las personas que tienen legítimo interés deberían estar facultadas por la ley para formular oposición.
5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?	El especialista considera que, si debería mantenerse en dicha sede por cuanto es un procedimiento no contencioso en la que no hay ninguna actividad jurisdiccional, sino simplemente la comprobación de una situación de hecho que ya es reconocida por la ley.

PREGUNTA	INTERPRETACIÓN GENERAL
<p>1) ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma? ¿Por qué razón?</p>	<p>Respecto al ítem uno, los cinco entrevistados afirman que la norma si debería modificarse en el sentido de que la norma que regula la oposición, no puede ser de manera genérica o muy amplia permitiendo que cualquier persona pueda oponerse al trámite ya sea de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio, personas que en realidad no tienen ningún tipo de interés en el predio a prescribir. En ese sentido, indican los entrevistados que el uso excesivo y malintencionada de dichas oposiciones son únicamente con fines lucrativos. Por lo tanto, manifiestan los entrevistados que debe modificarse la norma especificando que el que se opone no puede ser cualquier persona, sino alguien que realmente tenga interés en la causa.</p> <p>En consecuencia, en este ítem se ha podido advertir que la mayoría de los entrevistados concuerdan que la norma que regula la oposición, debe ser modificada estableciéndose de manera taxativa y específica requisitos para que un tercero pueda oponerse, teniendo en cuenta que no puede ser cualquier persona sino alguien que tenga legítimo interés económico o moral.</p>
<p>2) ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?</p>	<p>En relación al ítem dos, en general todos los entrevistados manifiestan que siendo el saneamiento de titulación de predio un trámite previsto por la ley debería estar compuesta por una serie de requisitos para su debida admisión, porque de lo contrario la forma como está establecida la oposición de forma muy amplia da lugar a que muchas personas inescrupulosas hagan uso de esta oposición con el único fin de sacar un provecho económico. Entonces indican los entrevistados que la persona que pretenda formular oposición debe cumplir con ciertos requisitos para hacer más efectiva el trámite no contencioso ya sea de prescripción adquisitiva de dominio. En tal sentido, sugieren los entrevistados que la persona que se opone debe estar debidamente acreditada indicando su nombre completo, dirección real y legal, asimismo, deberá manifestar sus fundamentos de hecho y de derecho por los cuales se opone al trámite y para que el escrito tenga más sustento legal debe contener firma de abogado, igualmente deberá adjuntar una prueba documental para que su escrito de oposición tenga más credibilidad.</p>

<p>3) ¿Teniendo en cuenta que los trámites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, ¿Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?</p>	<p>Respecto al ítem tres los entrevistados 1, 2, 3 y 5 concuerdan que ante la presentación de una oposición temeraria o injustificada debería existir una responsabilidad por el perjuicio ocasionado al prescribiente, no obstante de que las conductas dolosas de chantajes o extorsiones se encuentran debidamente tipificadas en el código penal, los entrevistados consideran que debería existir una norma que regule o sancione de manera específica aquellas oposiciones interpuestas de manera injustificada y poco seria, que lo único que producen es un daño o perjuicio con la paralización del trámite evitando con ello la regularización del predio a la formalidad.</p> <p>Por otro lado, el entrevistado 4 indica que al verse afectado su derecho de prescripción podría presentar un recurso impugnatorio de apelación de tal manera que se pueda pronunciar el juzgado contencioso administrativo emitiendo una resolución en el que se indique que el trámite se continúe ante la vía notarial.</p>
<p>4) ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los trámites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?</p>	<p>Respecto al ítem cuatro todos los entrevistados piensan que la oposición debería ser formulada exclusivamente por aquellas personas que tienen legítimo interés económico o moral respecto del predio que se pretende prescribir. Teniendo en cuenta que en la práctica las oposiciones planteadas de manera infundada y a gran cantidad son prácticamente el archivamiento definitivo del procedimiento no contencioso en la vía notarial. Por lo tanto, los entrevistados manifiestan que la persona que se opone debe demostrar el interés económico o moral acompañando para ello una prueba documental relacionado con el predio.</p>
<p>5) ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?</p>	<p>Respecto al ítem cinco en general todos los entrevistados coinciden en que el trámite de saneamiento de titulación de predio debería mantenerse en la vía notarial, de tal manera que se cumpla con ese objetivo que tiene el Estado de tener una información detallada y actualizada de los predios existentes en nuestro país, por lo tanto los entrevistados indican que la ley se creó para regularizar los predios y a la vez aliviar al poder judicial, entonces indican que al momento de que exista una oposición no necesariamente debería pasar al poder judicial provocando con ello más congestión procesal, sino que al contrario el al momento de plantearse dicha oposición por un tercero, el notario debería verificar si cuenta con algunos requisitos necesarios para su admisión de tal manera que si cuenta con ello paralizará el trámite sin objeción alguna y por el contrario simplemente rechazará el escrito de oposición. Con ello se estaría cumpliendo con la finalidad que tiene la ley de poder inscribir los predios que se encuentran informales.</p>

3.2. Discusión de resultados

A la luz de los resultados obtenidos, de los objetivos propuestos se realiza las siguientes discusiones:

Asencio, O. y Calvay, Y. (2018) alegaron respecto a la oposición, en el sentido que los requisitos que se deben implementar para una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial son, el documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad, una declaración jurada legalizada notarialmente de verdad al momento de formular la oposición, bajo apercibimiento en caso se demuestre lo contrario de ser denunciado penalmente y presentar una declaración jurada de tres testigos mayores de 25 años que declare sobre la fecha de adquisición, ubicación y propiedad de quien se opone. (p. 102). Los resultados de la presente investigación corroboran lo manifestado por el autor, En el sentido que siendo el saneamiento de titulación de predio un trámite previsto por la ley debería estar compuesta por una serie de requisitos para su debida admisión, porque de lo contrario la forma como está establecida dicha oposición de forma muy amplia da lugar a que muchas personas inescrupulosas hagan uso de esta oposición con el único objetivo de obtener un provecho económico.

Toledo, J. (2017). Afirma que el notario público, al poder conocer los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio y resolverlos, realiza un juicio jurídico sobre el caso en concreto, por lo que es factible determinar la relevancia jurídica... Por lo tanto, los diferentes procesos de prescripción adquisitiva de dominio que se tramitan en el poder judicial pueden haber sido resueltos en muchas ocasiones en la vía notarial, evitando dilaciones excesivas en su trámite. (p. 47). Los resultados de la presente tesis confirman lo manifestado por el autor en lo referente a que el trámite de saneamiento de titulación de predio debería mantenerse en la vía notarial, de tal manera que se cumpla con ese objetivo que tiene el Estado de tener una información detallada y actualizada de los predios existentes en nuestro país. Por lo tanto, los notarios

deberían tener la capacidad de revisar y verificar si el escrito de oposición contiene los suficientes fundamentos como para poder paralizar un trámite, puesto que ello perjudicará a la parte interesada en solicitar la regularización de su predio. Por otro lado, llevar a cabo esos trámites en la vía notarial no solo se estaría transfiriendo una parte de la carga procesal del poder judicial a los notarios, sino también se estarían cumpliendo con ello se estaría cumpliendo con la finalidad que tiene la ley de poder inscribir los predios que se encuentran informales.

Gonzales, G. (2017). La oposición es el derecho de cualquier interesado, siempre que se refiera al mismo predio, para poner fin al procedimiento notarial no contencioso, sin que se produzca sobre el fondo del asunto...La oposición debe formularse mediante escrito presentando al oficio notarial, quien deberá suspender inmediatamente el trámite en el estado en que se encuentre, y aun cuando hubiese transcurrido los 25 días siguientes a la última publicación. En tal caso, el notario deberá comunicarlo al solicitante, Colegio de Notarios y Oficina Registral correspondiente mediante oficio. (pág. 386). Como ya se había indicado al inicio del presente trabajo dicha norma sería objeto de modificación, ya que al encontrarse regulada de una manera muy genérica y amplia se presta a que personas inescrupulosas puedan hacer mal uso de la norma, planeando oposiciones sin ningún fundamento con el único fin de lograr un beneficio económico.

Gonzales, G. (2008), aborda la regulación de uno de los problemas más complejos de nuestra realidad social: el saneamiento físico-legal (o regularización) de los predios con vocación urbana...la Ley 27157 tiene como propósito la regularización de las edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra, o que no cuentan con declaración de fábrica, independización y/o reglamento interno, de tal manera que estos actos puedan inscribirse en el registro correspondiente. En la concepción del legislador es propietario que el saneamiento inmobiliario concluya necesariamente con la inscripción, considerando acertadamente que la publicidad registral es un

mecanismo idóneo para oponer derechos, máxime si lo que se encuentra en juego son derechos reales, cuya sola definición presupone un carácter absoluto. (pp. 695-696). Los resultados del presente trabajo confirman lo señalado por el autor en lo referente a que la finalidad de la ley es precisamente la regularización de todos los predios existentes en nuestro país las cuales no se encuentran formalizados. Por lo que con esta ley se hace posible ese objetivo del estado de tener una información actualizada y correcta de los mismos incluyendo de sus titulares.

3.3 CONCLUSIONES

PRIMERA

Se determinó que la oposición infiere negativamente en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, tal como se ratifican a través de las opiniones de los entrevistados (notarios). Por cuanto en los últimos tiempos se ha podido advertir un excesivo y desmedido uso de las oposiciones con fines lucrativos de personas inescrupulosas que no tienen ningún tipo de interés en la causa, terceras personas incluido abogados que le encontraron un defecto a la norma para lograr un fin económico planteando oposiciones malintencionadas y poco serias.

SEGUNDA

Se identificó que existe un vacío legal en la regulación de la oposición en los tramites notariales de saneamiento de titulación de predios, en el sentido que la ley que regula la oposición se encuentra establecida de manera muy genérica y amplia permitiendo que cualquier persona que no tiene ningún tipo de interés puede oponerse al trámite, personas extrañas al trámite que lo único que quieren es lograr un fin económico, planteando oposiciones sin sustento legal. En tal sentido, la forma tan débil como está reglamentada la ley se presta a que personas inescrupulosas puedan sacar algún provecho económico del recurrente mediante chantajes y extorsiones.

TERCERA

Se determinó que al aplicar los requisitos para formular oposición en los tramites notariales de saneamiento de titulación de predios, conlleva a una eficacia significativa, teniendo en cuenta que el oponente no puede ser cualquier persona, sino alguien que tenga legítimo interés económico o moral, del mismo modo el que se opone deberá sustentar sus fundamentos de hecho y de derecho por los cuales se opone al trámite y no menos importante al escrito de oposición se deberá adjuntar una prueba documental que acredite lo manifestado por el

mismo. De tal manera, que el notario una vez verificado la documentación, certifique si realmente se afecta un derecho entonces solo en esos casos dará por concluido el trámite y de lo contrario simplemente rechazará la oposición y continuará con el trámite.

CUARTA

Se identificó que los efectos de la oposición en los tramites notariales de saneamiento de titulación de predios retrasan al objetivo que desea alcanzar el recurrente, el cual es de formalizar y regularizar su predio ya sea mediante la prescripción adquisitiva de dominio o de formación de título supletorio, ya que se tiene que mediante la formulación de la oposición el notario simplemente dará por concluido el trámite devolviendo los documentos al interesado para que estos si lo estiman conveniente inicien nuevamente su trámite ante el poder judicial, originando un perjuicio tanto en lo económico como en el tiempo y desnaturalizando la finalidad que la ley persigue, la regularización de la propiedad.

3.4. RECOMENDACIONES

PRIMERA

Al Congreso de la República, para que modifique la norma que regula la oposición en los tramites notariales de saneamiento de titulación de predios, mediante el Anteproyecto de Ley, referido a la modificatoria de la Ley N° 27157, más conocida como la Ley de Regularización de Edificaciones para la Declaratoria de Fábrica de Régimen Común y Privado, puesto que la oposición interrumpe el trámite de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de título supletorio en sede notarial. Por lo tanto, mejorar la norma en la medida que solo podrán formular oposición aquellas personas que tienen legítimo interés económico o moral en el predio. Asimismo, para formular oposición deberían sustentar los fundamentos de hecho y de derecho por los cuales se opone al trámite y adjuntar una prueba documental que acredite lo manifestado por el opositor.

SEGUNDA

Al Colegio de Notarios del Perú para impulsar medidas que busquen la modificación del artículo 43 inciso 1 de la ley 27157, a través de su iniciativa legislativa, por cuanto la forma como esta instituida se presta para que muchas personas que no tienen ningún interés en la causa incluyendo abogados hagan mal uso de la ley, precisamente por la forma muy laxa y genérica como está elaborada.

TERCERA

Al Poder Judicial que implemente requisitos para formular oposición tanto de forma como de fondo para hacer más efectivo el trámite en la vía notarial de tal manera que se pueda cumplir ese objetivo que tiene el Estado, de tener una información actualizada y correcta de los predios existentes en el Perú y sus titulares.

CUARTA

A la Presidencia del Consejo de la Magistratura para que brinde a los Notarios del Perú las facilidades del caso para hacer más efectiva y eficiente la norma que regula la oposición en los tramites notariales mediante la modificatoria planteada, de tal manera que se pueda brindar al ciudadano un eficaz servicio en sus asuntos no contenciosos.

FUENTES DE INFORMACIÓN

- Aguilar, L. (2014). *La función notarial. Antecedentes, Naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial*. tesis para optar el grado de Doctor en Derecho. Universidad de Salamanca, España.
- Asencio, O. &. (2018). *Implementación de requisitos para presentar oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio*. tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Cajamarca.
- Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. (1993). *XX Congreso internacional del notariado latino Cartagena de Indias*. Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm. 104, 357-358.
- Bernal, C. (2016). *Metodología de la investigación* (4ª. ed.). Colombia: Editorial Pearson.
- Berrospi, S. (3 de mayo de 2016). *La dinamización del notariado. El notariado en la desjudicialización de conflictos*, pág. 8.
- Calla, J. G. (2016). *Investigación cualitativa y cuantitativa*. Lima: Aylan Kurdi editores.
- Campo, M. (2010). *La competencia notarial en asuntos no conenciosos*. Revista jurídica del Notariado, n." X extraord, 89.
- Carrasco, S. (2017). *Metodología de la investigación científica*. Lima: San Marcos E.I.R.L.
- Chacón, A. (2018). *Nivel de eficacia del otorgamiento de competencias a las notarias en la materia de prescripción adquisitiva de dominio en la ciudad de Huancayo - 2017*. tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad de Huánuco, Huánuco.
- Fernández, M. (2015). *La jurisdicción voluntaria notarial y su especial relevancia en el ámbito sucesorio*. tesis para optar el grado de Doctorado. Universidad del País de Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea, Donostia-San Sebastián-España.
- Flores, L. (1995). *Competencia notarial de los asuntos no contenciosos* . DERECHO-PUC, número 49, 266-267.
- Galvez, I. (2014). *Manual de derecho registral y notarial*. Lima: San Marcos de Anibal Jesús Paredes Galván.
- Gonzales, G. (2003). *Curso de derechos reales*. Lima: Jurista editores E.I.R.L.

- Gonzales, G. (2008). *Introducción al derecho registral y notarial* ((2a ed) ed.). Lima: Jurista editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2017). *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio* (4a. ed.). Lima: Editorial el Buho E.I.R.L.
- Gutiérrez, J. (2011). *El notario y los procesos no contenciosos*. Lima: Guy editores E.I.R.L.
- Jordán, G. (2013). *La jurisdicción voluntaria como competencia exclusiva del notario para garantía de la seguridad jurídica y el principio de celeridad procesal*. tesis previa a la obtención del título de Magister en Derecho Notarial y Registral. Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato - Ecuador.
- Osorio, M. (2012). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales* (26a. ed ed.). Buenos Aires-Argentina: editorial Heliasta S.R.L.
- Palacios, J & Ñaupas, H. (2014). *Metodología de la investigación jurídica*. Lima: Grijley.
- Peña, C. (2014). *La importancia de la investigación en la universidad*. Colombia
- Pérez, E. (2008). *validación de contenido y juicio de expertos: una aproximación a su titulación*. Colombia
- Sagastegui, P. (2005). *Titulo supletorio y prescripción adquisitiva de dominio en la vía civil y notarial*. Lima: Librería y ediciones jurídicas.
- Sédar, D. (3 de mayo de 2016). *Defensa de la nuevas competencias. El rol garante de los derechos*. El notariado en la desjudicialización de los conflictos, pág. 2.
- Soto, J. (2011). *Los asuntos no contenciosos en sede notarial* (Guy Editores E.I.R.L. ed.). Lima: Gaceta Notarial.
- Tambini, M. (2010). *Manual de derecho notarial*. Lima: Editora y librería jurídica Grijley E.I.R.L.
- Toledo, J. (2017). *Consecuencias jurídicas 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*. tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Huaraz Ancash.
- Vázquez, A. (2011). *Derechos reales* (4a. ed.). Lima: San Marcos de Anibal Jesús Paredes Galván.

ANEXOS

La oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018

Problemas	Objetivos	Supuesto	Categorías	Metodología
Problema general	Objetivo general	Supuesto general	Categoría	ENFOQUE: Cualitativo TIPO: Básico NIVEL: Descriptivo DISEÑO: Teoría fundamentada MÉTODO: Inductivo-Fenomenológico POBLACIÓN: Los Notarios de Lima MUESTRA: 5 Notarios de Lima especialistas en la materia TÉCNICA: Entrevista INSTRUMENTO: Guía de entrevista con preguntas abiertas
¿De qué manera infiere la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018?	Determinar de qué manera infiere la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018		Oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios	
Problemas Específicos	Objetivos Específicos	La oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima - 2018, infiere negativamente	Sub categorías	
a) ¿Cuál es el marco legal de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	Identificar el marco legal de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios		a) Marco Legal de la oposición	
b) ¿Cuáles deben ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	determinar los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios		b) Requisitos para formular oposición	
c) ¿Cuáles son los efectos de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?	Identificar los efectos de la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios		c) Efectos de la oposición en los trámites notariales	



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO

GUÍA DE ENTREVISTA

LA OPOSICIÓN EN LOS TRÁMITES NOTARIALES DE SANEAMIENTO DE
TITULACIÓN DE PREDIOS, LIMA - 2018

1. ¿Considerando su experiencia en la función notarial? ¿Cree usted que la ley que regula la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios debería modificarse, para hacer más efectiva y eficiente dicha norma, ¿por qué razón?

.....
.....
.....

2. ¿Normalmente la ley reviste a los trámites, procedimientos o medios impugnatorios de algunos requisitos para su admisión? ¿Cuáles cree usted que deberían ser los requisitos para formular oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios?

.....
.....
.....

3. ¿Teniendo en cuenta que los tramites de prescripción adquisitiva de dominio o de título supletorio concluyen a causa de una oposición, Considera usted que debería existir una responsabilidad en aquellas oposiciones formuladas de manera injustificada y poco seria?

.....
.....
.....

4. ¿Teniendo en cuenta que los efectos de la oposición en los tramites de saneamiento de titulación de predios es la suspensión del trámite? ¿Cree usted que dicha oposición debería ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral?

.....
.....
.....

5. ¿Teniendo en cuenta que la facultad dada al notario para llevar a cabo saneamiento de titulación fue una alternativa para agilizar los trámites y aliviar al poder judicial de la excesiva carga procesal? ¿Cree usted necesario mantener dicho trámite ante la vía notarial, regulando el trámite con mejor técnica legislativa?

.....
.....
.....



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA
(Técnica: Entrevista; Instrumento: Guía de entrevista de experto; para reforzar una o dos categorías en investigaciones cualitativas, donde el eje de la investigación es el aporte del investigador al campo del Derecho)

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y Nombres del Informante: Calla Colana Godofredo Jorge
- 1.2 Institución donde labora: Universidad Alas Peruanas
- 1.3 Nombre del Instrumento Motivo de Evaluación: Guía de entrevista sobre la oposición en los tramites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima-2018
- 1.4 Autor del Instrumento: Silvia Carazas Quipo
- 1.5 Título de la Investigación: La oposición en los tramites notariales de saneamiento de titulación de predios, Lima-2018

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95	96-100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado al entrevistado.																				X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																				X
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																				X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en las preguntas acorde a lo jurídico.																				X
5. SUFICIENCIA	En lo posible valora las doctrinas y legislaciones.																			X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X
8. COHERENCIA	Entre los objetivos.																				X
9. METODOLOGÍA	Pregunta acorde con los lineamientos jurídicos-metodológicos.																				X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																				X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: si es aplicable

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95%

LUGAR Y FECHA: 25 Mayo 2019


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 25413288 Teléfono: 9509109327

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA
(Técnica: Entrevista; Instrumento: Guía de entrevista de experto; para reforzar una o dos categorías en investigaciones cualitativas, donde el eje de la investigación es el aporte del investigador al campo del Derecho)

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y Nombres del Informante: Rolando Javier Torres Gamero
- 1.2 Institución donde labora: Universidad Alas Peruanas
- 1.3 Nombre del Instrumento Motivo de Evaluación: Guía de entrevista sobre la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios
- 1.4 Autor del Instrumento: Silvia Carazas Quipo
- 1.5 Título de la Investigación: La oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios

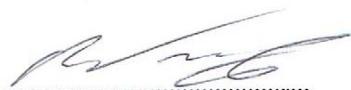
II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado al entrevistado.																					✓
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																					✓
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																				✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en las preguntas acorde a lo jurídico.																					✓
5. SUFICIENCIA	En lo posible valora las doctrinas y legislaciones.																					✓
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																					✓
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																					✓
8. COHERENCIA	Entre los objetivos.																					✓
9. METODOLOGÍA	Pregunta acorde con los lineamientos jurídicos-metodológicos.																					✓
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																					✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: EL INSTRUMENTO ES APLICABLE

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90%

LUGAR Y FECHA: 06 de Julio de 2019


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 83146901 Teléfono: 999985756

ANTEPROYECTO DE LEY N° 01

“Año de Lucha contra la Corrupción y la Impunidad”

Sumilla: Anteproyecto de Ley que modifica el artículo 43 inciso 1 de la Ley N° 27157 ley de Regularización de edificaciones, y la Ley 27333 complementaria.

I. DATOS DEL AUTOR

La Bachiller en derecho Silvia Carazas Quipo, en ejercicio de sus facultades ciudadanas, que le confiere el artículo 31 de la Constitución Política del Perú y el Artículo 75 del Reglamento General del Congreso de la República, propone el siguiente Anteproyecto de Ley que modifica el artículo 43 inciso 1 de la Ley 27157, Ley de Regularización de edificaciones.

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A. CONSIDERACIONES GENERALES

Los estados necesitan tener un catastro o un registro detallado de las titularidades inmobiliarias de sus habitantes y del propio estado que resulta sumamente importante y fundamental que se organice un sistema registral donde se pueda saber con certeza y eficacia los predios que existen con sus respectivas características y a los titulares de esos predios, el estado peruano ha creado y legislado de diversa manera, teniendo un control de los bienes y de sus titulares, en ese sentido ha dado mecanismos procesales como es la Ley 27157, Ley 27333 y de más reglamentos que van a permitir que los predios existentes en nuestro país sean incorporados a los registros públicos, dentro de esa multiplicidad de mecanismos se le da a los notarios la

facultad de incorporar los predios a la formalidad mediante los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio y de título supletorio, estos instrumentos se dieron con el objetivo de tener una información actualizada y correcta de los predios y la condición en la que se encuentran y sus titulares, sin embargo, en la práctica se han presentado algunos problemas o trabas perjudiciales en el procedimiento tanto de los títulos supletorios como de la prescripción adquisitiva de dominio lo que hace necesario una modificación o sistematización legislativa que haga más efectiva y eficiente dichos procedimientos.

B. PROBLEMÁTICA ACTUAL

Con la Ley 27157 más conocida como la ley de regularización de edificaciones del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, se regulo el saneamiento de titulación de los predios urbanos. Ese saneamiento puede hacerse a través de un trámite no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de título supletorio.

Con esta le se otorgó a los notarios por primera vez la facultad de tramitar procedimientos desinados a regularizar la propiedad de los predios que se encuentran en zona urbana. Sin embargo, con el tiempo se ha notado la presencia de un problema para los fines que persigue la ley, y es que cualquier persona puede oponerse al trámite durante su desarrollo logrando la paralización o suspensión del trámite obligando necesariamente al notario a devolver los documentos presentados a los interesados para que estos, si lo estiman conveniente inicien nuevamente su trámite ante el poder judicial, originando un perjuicio tanto en los económico como en el tiempo desnaturalizando la finalidad de la ley que persigue la regularización de la propiedad para actualizar la información publicada por los registros públicos en los casos de prescripción adquisitiva de

dominio o su incorporación a los registros de aquellos predios que aún no estaban inmatriculados.

III. PROPUESTA DE CREACIÓN DE UN NUEVO PROCESO

Se propone modificar el artículo 43 inciso 1 de la 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; y, su respectiva ley complementaria Ley 27333, en el sentido que las oposiciones planeadas en la vía notarial, ya no sean cualquier persona; sino, alguien que tenga legítimo interés económico o moral en el predio; por cuanto la forma como esa regulada se considera una norma antitécnica nociva para el desarrollo de los trámites señalados

IV. REQUISITOS PARA EL PROCESO

El escrito de oposición deberá contener:

1. Tener legítimo interés económico o moral respecto del predio
2. Copia de DNI de la persona que formula la oposición
3. Indicar la dirección exacta de su domicilio real o legal
4. Adjuntar una prueba documental el cual pruebe el vínculo con el predio a prescribir

En ese sentido, para formular oposición deberá ser realizada exclusivamente por aquellas personas que tienen legítimo interés económico o moral respecto del predio a prescribir

V. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA

Ante la eventualidad de que se apruebe la modificatoria del artículo 43 inciso 1 de la Ley N° 27157 y su respectiva ley complementaria Ley N° 27333, para establecer requisitos ante la formulación de una oposición, esta entrará en vigencia a partir del inicio del próximo año fiscal.

Además, el objetivo y finalidad de la modificatoria sobre la oposición, será contribuir con la agilización de inscripciones de los predios existentes en nuestro país las cuales no se encuentran debidamente formalizadas. Asimismo, el objetivo de esta modificatoria también es ayudar a descongestionar a excesiva carga procesal existente en el poder judicial, de tal manera que ante la presentación de una oposición sea el notario quien tenga la potestad de verificar si se cumple con los requisitos antes señalados para que recién pueda dar por finalizado el procedimiento o en caso de no cumplirse con ellos simplemente rechazar el escrito de oposición porque afecta y retrasa al interesado en querer formalizar su predio.

VI. ANÁLISIS DEL COSTO-BENEFICIO

se calcula que los asuntos no contenciosos tramitados en la vía notarial se ahorran tiempo y dinero:

Vía judicial		Vía notarial
5 años: de buena fe 10 años: de mala fe	Prescripción adquisitiva de dominio	10 años No se requiere documento alguno de propiedad. Simplemente con el solo hecho de poseer por el tiempo estipulado por la ley se la propiedad
Mientras que en la vía judicial los trámites se resuelven dependiendo de la carga procesal	Tiempo	En la vía notarial los trámites se desarrollan de manera rápida y eficaz

VII. FORMULA LEGAL

El Congreso de la República ha transmitido lo siguiente: Ley que dispone la modificatoria del artículo 43 inciso 1 de la Ley N° 27157, ley de regularización de edificaciones del procedimiento para la declaratoria de

fábrica de propiedad exclusiva y de propiedad común. Y su respectiva ley complementaria Ley N° 27333, por cuanto la oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios deberá ser formulada exclusivamente por la persona que tenga legítimo interés económico o moral, del mismo modo al escrito de oposición deberá adjuntar una prueba documental que acredite lo manifestado.