



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Escuela Académica Profesional de Derecho

TESIS

**“EFICACIA DE LA COMPETENCIA NOTARIAL EN LA ADQUISICIÓN DE
PROPIEDAD INMUEBLE NO REGISTRADO, POR PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LIMA, 2019”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

PRESENTADO POR:

Bach. LEYDE ALEXANDRA CÁRDENAS PALOMINO

ASESORES

DRA. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO

DR. GODOFREDO JORGE CALLA COLANA

LIMA - PERÚ

2021

Dedicatoria
A mis padres

Agradecimientos

A mi familia

Reconocimientos

A mis guías de mi Alma Mater.

ÍNDICE

Dedicatoria	ii
Agradecimientos.....	iii
Reconocimientos.....	iv
ÍNDICE	v
RESUMEN	vii
ABSTRACT.....	viii
INTRODUCCIÓN	ix
CAPÍTULO I.....	11
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
1.1 Descripción de la realidad problemática	11
1.2. Delimitaciones del problema.....	13
1.3 El problema de investigación	16
1.4. Objetivos de la investigación	17
1.4 Hipótesis de investigación.....	18
1.5.3 Variables y dimensiones.....	19
1.5.4 Operacionalización de variables y dimensiones e indicadores ..	21
1.6 Metodología de la Investigación.....	22
1.6.1 Tipo y nivel de investigación.....	22
1.6.2 Método y diseño de investigación	24
1.6.3 Población y muestra.....	25
1.6.4 Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos.....	28
1.7 Justificación importancia y limitaciones	29
CAPÍTULO II.....	33
MARCO TEÓRICO	33

2.1 Antecedentes de investigación	33
2.2 Bases legales	37
2.3. Bases teóricas	41
2.4 Definición de términos básicos.....	51
CAPÍTULO III	53
ANÁLISIS, PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS	53
3.1 Criterios de validación del cuestionario	53
3.2 Análisis de tablas y figuras.....	55
3.3 Discusión de resultados	66
CONCLUSIONES	67
RECOMENDACIONES	68
Bibliografía.....	69
Anexo 1: Matriz de Consistencia	81
Anexo 2: Instrumentos	82
Cuestionario sobre Variable independiente:.....	82
Cuestionario sobre Variable Dependiente:.....	85
Anexo 3: Anteproyecto de Ley	88
Anexo 4: Base de datos.....	92

RESUMEN

Esta investigación titulada: *La eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019*, tuvo como objetivo general: Determinar la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019. Su hipótesis fue: Existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción de dominio en Lima, 2019. Sus variables fueron: competencia notarial en procedimientos no contenciosos y adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión. Se aplicaron dos instrumentos. Fue de tipo básico, de diseño no experimental transversal, de nivel descriptivo causal, su método fue deductivo. Por todo lo mencionado se tuvo como conclusión, entre otras: que se confirma la hipótesis general al relacionar los resultados totales de las variables Competencia notarial en procedimientos no contenciosos y Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,836; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Palabras claves: Eficacia de dominio, usucapión, y propiedad inmueble, inmueble no registrado.

ABSTRACT

This research entitled: The effectiveness of the notarial competence in the acquisition of unregistered real estate, by acquisition prescription of domain in Lima, 2019, had the general objective: To determine the effectiveness of the notarial competence in the acquisition of unregistered real property, by acquisition prescription of domain in Lima, 2019. His hypothesis was: There is a positive legal and social influence on the effectiveness of notarial competence in the acquisition of unregistered real property, by prescription of domain in Lima, 2019. His variables were: Notarial competence in non-contentious proceedings and acquisition of unregistered real property by usucapion. Two instruments were applied. It was of a basic type, of a non-experimental cross-sectional design, of a causal descriptive level, its method was deductive. For all the aforementioned, it was concluded, among others: that the general hypothesis is confirmed when relating the total results of the variables Notarial competence in non-contentious procedures and Acquisition of real property not registered by usucapion, a value of Spearman's Rho is obtained = 0.836; which indicates that there is a high positive relationship.

Keywords: Effectiveness of domain, usucapion, and real property, unregistered real estate.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación de título: Eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima 2019, surge de la interrogante: ¿Cuál es la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019?; viendo que el desarrollo de la sociedad implica la necesidad de cambios en todo el sentido de la palabra.

Es importante indicar que, lo mencionado y buscando presentar propuestas para la mejora del ejercicio del derecho es que nace esta investigación que tiene como objetivo principal Determinar la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019, y desarrollara esta investigación en tres capítulos:

En el Capítulo I, se presentó la problemática, que reconoce el investigador, describiendo de manera puntual la realidad por la cual se conoce los aspectos fundamentales que evidencian la importancia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble, además de reconocer las delimitaciones y conceptos de esta investigación.

Se formuló hipótesis, contextualizando sucintamente las variables y operacionalizando a fin de reconocer la relación causal que existe entre estas, lo que es referente en la sustentación de que existe entre la competencia notarial en procedimientos no contenciosos y la adquisición de bienes inmuebles no registrados.

También se presentó la metodología aplicada, en el proceso investigativo, esencial para revelar la validez jurídica a los resultados, reconociendo que el tipo sustantivo no experimental, es idóneo para la observación de una realidad específica, que coloca al investigador en un rol en el que su intervención no modifica ni altera las variables, pero se acercarse al contexto específico con la

finalidad de recolectar información, que permite obtener datos concretos y específicos de la percepción del problema, datos que son medidos y dan soporte esencial en los resultados.

En el Capítulo II, se desarrolló el marco teórico, que es resultado del análisis de fuentes nacionales e internacionales, de la normativa que se vinculó a la problemática, involucrados en ambos casos a las variables y sus dimensiones, permitiendo que el investigador refleje una visión concordante entre la controversia y el contexto concreto, que permita establecer la relación causal de los ejes temáticos abordados.

En el Capítulo III, después de aplicados los instrumentos y procesados se interpretó los resultados conllevando a la confirmación de las hipótesis en base a la técnica estadística descriptiva y la prueba de hipótesis con la inferencial mediante el estadígrafo Rho de Spearman.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

El desarrollo de la sociedad implica la necesidad de cambios que en los últimos tiempos se dieron en diversos espacios y disciplinas científicas, dentro de ellos, de manera específica, se dieron cambios en relación con el derecho de la propiedad.

Para empezar, se debe resaltar que nuestra Constitución Política del Perú menciona respecto a la institución de propiedad que deberá ser acreditada para fundamentar su existencia entre el derecho de propiedad y el registro, debido a que este registro se torna como garantía de la posesión sobre la propiedad. Sin embargo, esto no sería suficiente, de acuerdo a nuestra Constitución, ya que el hecho de oponer la titularidad sobre aquel derecho frente a terceros con la posibilidad de ocasionar mejores efectos económicos que le son inherentes.

A diferencia de nuestro país, en Alemania existe un sistema catastral en el que todos los bienes se encuentran registrados.

El catastro puede contener operaciones geométricas, referido a los cálculos de identificación como ubicación, medida, superficie; económica, para sacar provecho de esta posesión; finanzas sobre los tributos; jurídicas sobre la situación actual en el derecho del bien.

Del mismo modo se le otorga una adecuada circulación de los mismos, diferente al catastro alemán, que parte de la construcción con base sobre parcela, que puede ser tanto para un propietario como para varios.

Con la parcela se puede crear delimitaciones sobre su espacio geográfico lo que generará un mejor orden sobre la construcción del Registro. Este tipo de procesos consigue un ideal para el país ya que no existe per se inscripciones en las que hayan intervenciones por parte de los peritos cartográficos o ingenieros que den un análisis para la mejor realización del parcelamiento.

Nuestro Derecho Civil considera que: el bien inmueble, sobre la propiedad, se adquirirá a raíz de la prescripción a través del posicionamiento continuo, pacífico y público actuando como dueño del predio por un plazo de 10 años. Ante ello se debe tratar sobre la posibilidad de aludir sobre una prescripción en base a una propiedad, ya que, como se puede observar en el artículo mencionado, no existe distinción respecto a esta figura y la calidad registrada de las propiedades.

Entonces, debe ser claro que primero debe ser considerado la actitud o conducta de la persona como dueño o titular del bien, situación que no puede ser objetada por ninguna otra persona, es por ello que el proyecto para reformar el Código Civil sostiene que dicha prescripción operará siempre que se cumpla el principio de continuidad de transferencia y de esa manera motivar la legítima del enajenado.

Por lo anteriormente mencionado quiero señalar que es importante que el Estado genere las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Existe la necesidad de los poseedores de registrar sus bienes inmuebles ante la autoridad respectiva, y como es un proceso que toma un tiempo, es complejo y en varios casos puede terminar en una vía judicial, es que se busca plantear la ruta de la vía notarial.

Nuestra posición no colisiona con el derecho de terceros, porque en todo caso cualquiera con legitimidad hacer valer sus pretensiones oponiéndose a la solicitud notarial, reiterando siempre que esté justificada la oposición, como se viene dando en los procesos delegados a los notarios como en el caso de la misma de otorgamiento de prescripciones adquisitivas de dominio, junto a rectificación de partida, separación convencional (a manera de aclaración sobre alcances facultativas).

Es pertinente dicha modificación de competencias notariales, porque suma el hecho de descongestión de procesos ante el poder Judicial, sabido la lentitud aún más con la enorme carga debido al crecimiento demográfico que no va a la par de creación de juzgados.

Los Notarios como profesionales privados en realidad con lo relativo a su función pública no quebranta ni mella la jurisdiccionalidad si lo vemos con una utilidad a la sociedad dentro del ámbito inmobiliario.

Es por ello por lo que cobra importancia el presente estudio por ser de apego a la realidad y la practicidad que debe tener una ciencia como es la del Derecho.

1.2. Delimitaciones del problema.

a) Espacial

Se desarrolló la presente investigación dentro del área geográfica ubicado en la provincia de Lima.

b) Social

La realidad social que se incluye en este trabajo se compone por los compradores y vendedores de un predio – terreno que pasan por la problemática de adquirir una propiedad inmueble no registrada por usucapión, por las características de la investigación se aplicó los instrumentos en una muestra de abogados con conocimientos del área registral y civil de derechos reales.

c) Temporal

La investigación se desarrolló en el año 2019 por lo cual se constituyó en un estudio transversal por construirse en una sola línea temporal.

d) Conceptual

Variable independiente: Competencia notarial en procedimientos no contenciosos

Asuntos No contenciosos. Aquellos con interés podrán acudir ante el Poder Judicial o Notario de acuerdo a su competencia:

1. Rectificación de partidas;
2. Adopción de personas capaces;
3. Patrimonio familiar;
4. Inventarios;

5. Comprobación de Testamentos;

6. Sucesión intestada. (justicia M. d., 1996)

La ley ya nos indica que para ciertos temas se puede ir ante un juez o un notario, es importante ver que son temas que no entran en conflicto de partes y que solo es un mero trámite administrativo.

Competencia notarial.

Es importante señalar que la palabra competencia proviene del latín *competere*, la misma significa: “aquello que nos pertenece, se nos concede o nos corresponde”.

Esta competencia está referida a las facultades que tiene, como al uso del ejercicio sobre sus cualidades de acuerdo a sus posibilidades, siempre que pueda darle un pleno desarrollo.

Hay autores que sostienen que la competencia notarial son aquellas facultades conferidas por ley para determinados asuntos (Gonzalez, 2008).

Procedimientos no contenciosos

Aquí señalo que este procedimiento se da en razón de que no se involucran conflictos de intereses, es decir, no hay tal figura del demandado y demandante; no obstante, cuando surge la figura de la oposición, los interesados acudirán vía judicial o notarial a solicitar actos jurídicos. (Alberto H. M., 2005)

Variable dependiente: Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapion.

La definición de usucapión o prescripción adquisitiva se refiere a una de las maneras de adquirir un derecho real, aquí no existe intervención de terceros para su transferencia, es por ello que el usucapiente que posee un bien sobre determinado tiempo, la ley permitirá que sea considerado dueño o propietario del mismo.

Procedimiento para adquisición de inmueble

Es interesante señalar para la presente investigación el concepto aquí mencionado, “adquisición de inmueble”, y el mismo está referido a la forma de adquirir un terreno para ejecutar un proyecto cualquiera que éste fuera, esta adquisición es mediante un procedimiento de selección, los criterios para escoger dependen de los fines que cada entidad busca.

Entonces, si vamos por el procedimiento de selección dependiendo del valor estimado del inmueble a adquirir se podrá realizar una licitación pública, o una adjudicación simplificada, siguiendo los pasos señalados por las normas de contrataciones del estado.

La única excepción que tienen los procesos de selección para la adquisición de bienes inmuebles, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, es que no constituirán garantías de fiel cumplimiento.

1.3 El problema de investigación

1.3.1 Problema general

¿Cuál es la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019?

1.3.2. Problemas específicos

- a) ¿Cuál es el grado de eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado?
- b) ¿Cuál es el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión?
- c) ¿Cuál el grado de afectación social que generan la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial?
- d) ¿Cuál es el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial?

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Determinar la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019.

1.4.2. Objetivos específicos

- a) Medir el grado de eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado
- b) Establecer el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión

- c) Medir el grado de afectación social que genera la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial

- d) Establecer el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial.

1.4 Hipótesis de investigación

1.5.1 Hipótesis general

Habría una eficacia jurídica y social de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019.

1.5.2 Hipótesis específicas

- a) Es significativamente necesaria la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado.

- b) Existe una necesidad jurídica de establecer el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión.

- c) Existe una necesidad jurídica de medir el grado de afectación social que genera la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial.

- d) Existe una necesidad jurídica social de evaluar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial

1.5.3 Variables y dimensiones

Definición conceptual

Competencia notarial en procedimientos no contenciosos.

X1: Registro y proceso adquisición de propiedad inmueble vía competencia notarial

X2: Clausulas específicas y especiales para los procedimientos no contenciosos

Adquisición de propiedad inmueble no registrado por *usucapion*

Como primer efecto de la usucapión es darle al que posee la titularidad como propietario. En la teoría surge la duda de si este acto de transición de poseedor a propietario se da de manera automática o respetando un determinado tiempo acorde a ley, si será necesaria pronunciamiento legal de declaratoria de derechos.

En el marco normativo de nuestro país, se puede encontrar vacíos, sin embargo, autores se extendieron a considerar que la usucapión no puede otorgar derechos reales, sino que debe ser solicitada por parte. Esto pese a que la doctrina manifiesta lo contrario, debiendo tan solo transcurrir un tiempo estimado reuniendo requisitos que le den tal categoría.

De lo comentado, podemos destacar los arts. 950 y 951 del cuerpo normativo civil, donde respalda la última postura mencionada ya que parte de la posición cubierta por la figura de la propiedad al haber cumplido con los requisitos mínimos de conducta como propietario del bien, siendo aún más contundente el hecho de no requerir investidura jurídica o legal, formal alguna.

1.5.4 Operacionalización de variables y dimensiones e indicadores

PROBLEMAS ESPECÍFICOS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	RANGO	
¿Cuál es el grado de eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado?	Variable Independiente X = Competencia notarial en procedimientos no contenciosos	X1: Registro y proceso adquisición de propiedad inmueble vía competencia notarial	Ficha Registral	SI NO	
¿Cuál es el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión?			X2: Primera inscripción inmobiliaria vía notarial		Proceso de Inscripción
					Normativa notarial vinculada al proceso de inscripción
¿Cuál el grado de afectación social que generan la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial?		Variable Dependiente Y= Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapion			Y1= Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble
			Potestad jurídica		
			Idoneidad funcional		
	Adecuación de la realidad				
¿Cuál es el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial?	Variable Dependiente Y= Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapion	Y2= Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados	Celeridad		
			Normativa para la adquisición de una propiedad inmueble		
			Inscripción Notarial de la propiedad inmueble por parte de la empresa inmobiliaria		
			Acta de verificación del bien inmueble presentado por la inmobiliaria en la notaria		
			Adecuación de la documentación a la realidad		
			Normativa para la formalización de los inmuebles no registrados		
			Ficha Registral del primer bien inmueble		
			Idoneidad funcional		
			Celeridad en el proceso		
				SI NO	

1.6 Metodología de la Investigación

1.6.1 Tipo y nivel de investigación

a) Tipo

El presente estudio se realizó con un modelo básico, dirigiendo esta investigación en la rama del derecho registral y del derecho civil. Dado que la realidad problemática nos ubica en una situación de una laguna legal creada para permitir que se puedan realizar adquisición de inmuebles no registrados por medio de la prescripción adquisitiva de los mismos; esta figura tiene como consecuencia que se origine la necesidad de independizar un bien es por ello que se necesita la modificación en la ley registral obligando al vendedor a realizar la independización de las alícuotas o en su defecto otorgarle un plazo razonable de tiempo al comprador –propietario pueda realizar esta independización de manera gratuita y célere, con un periodo limitado de tiempo, fomentando la inscripción de los predios informales tanto en las municipalidades como en registros públicos

En el presente estudio se trabaja con dos variables las cuales se subdividen en sus respectivas dimensiones con el cual se desarrolla el contenido y se analizan los efectos de las controversias y problemáticas que se explican y se intentan dar mediante el uso de una hipótesis (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 324) siendo necesario la elaboración de un proyecto ley que modifique la ley registral para alcanzar la evasión del daño que produce la informalidad de los predios, los cuales el derecho a la propiedad fue adquirido por la compra de alícuotas intentando generar una facilidad y mayor control para fomentar la independización de dichos predios.

El presente estudio, tiene una índole no experimental, siendo utilizado como base para la investigación la observación de un vacío legal que vulnera el derecho de propiedad con referencia a la compra y venta de Predios Urbanos, por lo que es una obligación tomada por mi persona el iniciar una investigación científica con posterioridad a la proposición de un Proyecto ley que modifique la actitud desinteresada e irresponsable de la inmobiliarias y entes vendedoras.

Se establece un análisis de índole conceptual relativa a las variables y las dimensiones que se disgregan de estas, con la finalidad de dar a conocer la importancia del contenido y efectos que poseen en la interrelación de sus variables (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 329)

b) Nivel

Descriptiva causal con relación causa efecto entre sus variables. Como principal deber de esta investigación, se establece el describir los acontecimientos relativos a esta problemática de la evasión de la adecuada formalización e independización de los predios urbanos transferidos por la venta de alícuotas por ende esta sería una investigación descriptiva, conllevando un análisis respaldado en la doctrina, el empirismo y la legislación (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 108)

Por el tipo de investigación es necesario entrar a una explicación de lo que se llega a escribir buscándole la causa al fenómeno y

disgregando sus consecuencias en base de las variables interconectadas en sus diversas dimensiones.

1.6.2 Método y diseño de investigación

a) Método

El estudio realizado por el presente ha usado diversos métodos para el desarrollo investigativo, los cuales serían:

Hipotético deductivo:

El Método deductivo se basa en analizar los acontecimientos que componen la realidad estudiada. Mediante el uso de la deducción se generan supuestos con el afán de explicar y resolver las controversias que surgen en este contexto estudiado. Dichos supuestos son experimentados mediante el uso de instrumentos para poder llegar a las hipótesis más probables de demostrar su veracidad.

“[...] cuando se detalla los supuestos de hecho modo, tiempo y lugar, los supuestos de derecho de forma precisa [...] con fundados elementos de convicción [...] el estudio se basa en la línea de hipótesis”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014)

b) Diseño

Se desarrolla dentro del año 2019 en una sola línea de tiempo, por ello el diseño fue transversal, por qué el instrumento usado se aplica en un solo periodo de tiempo se aplica el instrumento, es por ello que

en la experimentación se realiza sin alterar las variables. Además, la investigación es un diseño no experimental (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 206)

Transversal

En este estudio existe una recolección de las fuentes informativas en un solo momento y así mismo la aplicación de instrumentos con la finalidad de probar la hipótesis también se da en un momento específico y único del tiempo (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 330)

1.6.3 Población y muestra

a) Población

La presente investigación ha establecido como una unidad para analizar a la población de la provincia de Lima, de manera especial a 79.990 mil abogados que de forma específica se busca garantizar una eficiencia y un porcentaje demostrativo en la emisión de los resultados favorable para las hipótesis planteadas; pero la población resulta demasiado grande e inaccesible para poder emitir un resultado en base a la aplicación de un instrumento, es por ello que se aplicara dichos instrumentos a los abogados con conocimientos empíricos Civiles y Registrales para la presente (Buendía, L., Colás, P. y Hernández, F, 1997, p. 28)

Tabla: Población

LUGAR	POBLACIÓN
Distrito judicial de Lima	Letrados del colegio de abogados de Lima 80.000 colegiados activos

Fuente: <http://www.cal.org.pe/v1/wp-content/uploads/2017/11/PADRON-CAL-2018-2019.pdf>

b) Muestra

La muestra sobre la cual se va a aplicar la técnica e instrumento de la entrevista y el cuestionario respectivamente estará compuesta por 35 abogados que en base a sus conocimientos empíricos y doctrinarios junto con su razonamiento jurídico legal del área registral y civil de derechos *reales* ahondan en las transferencias de inmuebles mediante acciones y derechos en base a la inscripción Inmobiliaria.

Se ha usado para dirimir la muestra, una especie de muestreo no probabilístico por ello no se aplican formular para determinar la cantidad y características de lo que integra la muestra; este muestreo es intencionado e accidental (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 277)

Tabla: Muestra

LUGAR	Muestra no probabilística, intencionada.
Distrito judicial de Lima	35 abogados especialistas en el ámbito Civil- reales y Registral

Criterio de inclusión y exclusión:

Para el criterio de inclusión especificamos que son las razones por las cuales incluimos a los integrantes de la muestra, en este caso estamos incluyendo a abogados titulados que tengan conocimiento en base a su experiencia o especialidad académica del Derecho Civil y el Derecho Registral, relativo a las transacciones de bienes inmuebles comprado por acciones y derechos, y su posterior formalización e independización (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 235)

Como criterio de exclusión es decir las razones por las cuales no se están incluyendo una determinada porción de la población, es a causa de la falta del grado de titulación en algunos abogados, que no posean ningún tipo de experiencia en casos relativos a la investigación desarrollada, que residan en lugar diferente al área a estudiar (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 236)

1.6.4 Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos

a) Técnicas

La investigación desarrollada se ha empleado la técnica del muestreo intencionado accidental, haciendo uso de la doctrina, jurisprudencia, la normativa y el empirismo legando a ser sometidos a un análisis, considerando:

- **Recopilación de información:** fue necesario que en el transcurrir investigativo se tuvo que consultar entre libro, como fuentes bibliográficas y otras hemerográficas. Intentando establecer un antecedente en base a las fuentes recopiladas para la obtención de la información necesaria para la realización de este trabajo.

- **Técnicas de Muestreo:** Como se mencionó se ha utilizado una técnica de muestreo intencionado accidental o causal, ello quiere decir que se ha hecho la selección de la muestra de por discreción y voluntad del investigador, y se realiza sobre personas que se encuentren a la disposición espacial y temporal para poder aplicar el instrumento (Alfaro Rodríguez, 2012, p. 55)

- **La técnica de recolección de datos:** Encuesta El Investigador ha seleccionado la entrevista como medio ideal para juntar los datos necesarios para poder dirimir la veracidad de las hipótesis planteadas, así como identificar medios de solución óptimos para la problemática estudiada.

- **Técnica de tabulación:** Es el accionar de ingresar los datos recolectados aun cuadro que posibilite el orden y mejor

asimilación de los datos que han sido recabados mediante las entrevistas posibilitando llegar a una conclusión.

- **Arribo de conclusiones:** Las conclusiones a las que se desean llegar tienen base en la interpretación y análisis de la información y datos recabados mediante el marco teórico y las entrevistas.

b) **Instrumentos**

Cuestionario, porque el estudio está dividido en dos pilares denominados variables las cuales deben ser desmenuzadas para su entendimiento y asimilación, usando la interconexión de sus dimensiones, así es como el instrumento fue creado como un cuestionario estructurado en base a estas dos variables y asignándoles dos Items por cada dimensión para poder identificar las características relevantes del conflicto situacional materia de estudio. Respetando así los ejes abarcados en el marco teórico y demás aspectos de esta investigación.

1.7 Justificación importancia y limitaciones

a. **Justificación**

Justificación teórica

El estudio realizado se basa en la realidad para la adquisición de una propiedad no registrada por prescripción adquisitiva de dominio en Lima

durante el año 2019, es interesante para la presente investigación señalar desde la justificación teórica que las inmobiliarias, buscan adquirir propiedades para sus fines comerciales y estos afecten en forma positiva a la sociedad, dentro de ese proceso se encuentran con que los mismos no están registrados y por consiguiente se debe iniciar algún proceso respectivo según lo que la ley manda y permite. Surge de esta forma dos líneas teóricas la primera que dirigida al interés de las inmobiliarias pretende resolver esta situación: y la segunda que refleja la realidad de la propiedad y la forma de adquirirla

Justificación práctica

En este trabajo le convendrá tratar sobre ello, ya que podrá permitirse comprender con mayor claridad las consecuencias que se generarán por el tema de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes inmuebles no registrados a los notarios de la provincia de Lima, año 2019. Su importancia social radica en la preocupación de las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial, es por ello que podrá proporcionar procedimientos actuados más eficaces.

Justificación metodológica

Se dirige a una contribución a nivel social y legal a raíz del interés de las inmobiliarias para sus fines comerciales sobre la adquisición de propiedades, en este caso de aquellas que no se encuentran registradas y que pueden ser adquiridas por prescripción adquisitiva de dominio; para poder llegar a una demostración de una hipótesis se usa en un primer momento la experimentación donde se desarrolla mediante una interrelación de las variables considerando una muestra predeterminada en

donde aplicar el instrumento que ayudara a dilucidar la veracidad y viabilidad de la hipótesis, obteniendo de esta forma un resultado. “[...] hace alusión al uso de metodologías y técnicas específicas que han de servir de aporte para el estudio de problemas similares al investigado” (Valderrama, 2010, p. 141)

Justificación legal

La base legal empleada es diversa, ya que se ha tenido que aplicar diversas ramas del derecho para poder dilucidar lo que significa la adquisición de propiedad inmueble no registrada por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, analizándose de esta manera una comunicación que existen entre ramas del derecho tales como el Derecho Civil con el acto jurídico, el Derecho Registral por la debida formalización del bien adquirido.

Con la investigación, se cubrirá vacíos de conocimiento [...] ¿la información que se obtenga puede servir para revisar, desarrollar o apoyar una teoría? [...] ¿se pueden sugerir ideas, recomendaciones o hipótesis para futuros estudios? (Hernández, 2005, p. 52)

b. Importancia

La relevancia de este estudio se da para poder expandir la ley, crear desde el aspecto jurídico un mayor impacto social ya que las inmobiliarias busquen adquirir propiedades que si las mismas no se encuentran registradas por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio se logran la adquisición de la misma (Sierra Bravo, 1994, pág. 12).

c. Limitaciones

Presupuestal

Existieron limitaciones presupuestales dado que se requirió un gasto para la realización de la investigación, con el fin de recolectar la información, por ello se hace uso de la entrevista lo cual conlleva otro costo adicional por requerirse el conocimiento empírico y doctrinario de letrados en la materia (Galan, 2008)

Temporal

Transcurre la investigación en el año 2019 hasta la sustentación el 2021, siguiendo una sola línea temporal, por eso se estableció como un estudio transversal, así mismo se desarrolla dentro de un espacio limitado ubicando a la investigación en la provincia de Lima. Es por ello que el instrumento será aplicado dentro de esta línea temporal y espacial; es necesario para que los resultados de la experimentación serán direccionados en este parámetro de la rigurosidad científica.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de investigación

Internacionales

Quirós Lobo (2018). *Discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión.* Universidad de Costa Rica.

Tiene como objeto determinar y exponer lo que debe entender por título como requisito de la usucapión para su aplicación en la praxis jurídica. Su investigación estuvo basada en el método comparativo- deductivo aplicado en doctrina, legislación, investigación de expedientes judiciales, jurisprudencia nacional y derecho comparado. La conclusión tiene relación con este trabajo de investigación es que declara que la usucapión debe ser considerada como figura jurídica que tiene como consecuencia tomar el derecho de propiedad, siendo ejercida de forma pública, continua y pacífica por un tiempo razonable establecido por ley.

Bernardo Aylwin Correa (2017). *La interrupción civil de la prescripción predial: Memoria* para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales Universidad de Chile – Facultad de derecho

Considera este trabajo a modo de conclusión que la ley es quien debería fijar el momento exacto en que el tiempo deba transcurrir para surtir efectos jurídicos.

Reynoso Peñafiel, (2007). *La prescripción inmobiliaria en el campo civil.* Universidad de Azuay.

El objeto de su trabajo es dar explicación sobre la influencia que tiene la prescripción en la sociedad ecuatoriana. Dentro de sus conclusiones hace mención

sobre que solo el que posee podrá tomar dicho bien sobre la prescripción adquisitiva; y que la prescripción adquisitiva de dominio, como institución se encuentra dentro del conjunto de normas que regula la convivencia de los que integran una sociedad, por cuanto contribuye a constituir el dominio de aquellas personas que, pese a tener bajo su dominio posesorio cierto bien, no dispone del mismo ante la ausencia de un título.

Díaz Páez & Granda Mejía, (2013). *Necesidad de reformar el art. 2411 del código civil ecuatoriano*, en cuanto al tiempo en que opera la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, creando un reglamento de aplicación de la misma. Universidad Nacional de Loja.

El objeto de su trabajo resulta al realizar estudio crítico, jurídico y doctrinario en base a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Para su investigación utilizó el método descriptivo. Su técnica de investigación fue la recolección de la información y la encuesta. La conclusión es referente a los municipios, al no manejar claras políticas de legalización y acceso a títulos de propiedad de los poseedores, dando la impresión de la falta de importancia ante la problemática básica, que no pueden llegar para quien aun siendo poseedor legítimo no son propietarios de su casa o terreno.

Nacionales:

Maldonado, J. (2018). *Influencia de la usucapion en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los predios urbanos del cono Norte de Lima 2014 – 2016* (Calderon, 2018)

La tesis plantea el problema principal ¿Cómo influye la usucapion en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157 – 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014 – 2016? y,

como objetivo general “Establecer la influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 para la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014- 2016”.

Camacho, W. (2017). *Prevalencia del derecho de propiedad inmueble adquirida por prescripción adquirida del dominio frente al tercero registral que adquiere el mismo bien* (Llovera, 2017)

La presente investigación aborda la problemática entre las formas de adquirir la propiedad mediante la usucapión, reconocida en el artículo 950 del Código Civil (forma originaria), y la adquisición que se realiza de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, denominada adquisición de acuerdo al Principio de Buena Fe Registral-tercero registral- (adquisición derivada).

Salazar, A. (2017). Tesis Investigación titulada: *La inmatriculación de predios rurales en el Perú*, investigación para optar el título de abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Investigación de diseño cuantitativo, de método hermenéutico, deductivo e inductivo El tema de investigación se encuentra circunscrito principalmente a dilucidar los principales aspectos del procedimiento de inmatriculación de predios en nuestro sistema registral y específicamente se centra en el análisis de la primera inscripción de inmuebles rurales en el Registro de Predios.

Vásquez Rojas, (2015). *Evaluación de predios rurales titulados y no titulados en comunidades de la carretera Bellavista- Mazán en aspectos económicos, sociales y ambientales, provincia de Maynas, región Loreto.* Tesis de pregrado. Universidad Nacional de la Amazonía Peruana.

El estudio comprendió el ámbito de la carretera Bellavista-Mazan, lugar donde están ubicados los caseríos de Picuro Yacu, Santa Clotilde y 18 de enero.

Su objetivo fue comparar aspectos económicos, sociales y ambientales en predios rurales titulados y no titulados en la carretera Bellavista-Mazán. La conclusión que tiene referencia refiere es sobre las personas que perciben mayor ganancia las que cuentan con título de propiedad a las que no.

2.2 Bases legales

Nacionales:

“Procede prescripción adquisitiva pese a no saber extensión exacta del inmueble [Casación 3868-2014, Lima]”

“Noveno. - (...) Indica que la falta de legitimidad para obrar por parte de la mencionada universidad confirma la identificación del inmueble, se refiere al mismo bien el cual lo enajenado en el año 1974, siendo que el juzgado convalida la transferencia y declara la excepción, no tuvo duda de que trataba del bien que las demandantes pretenden usucapir, ignorándose en qué se basa para declarar que claridad en la identificación del bien”

Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 013-99-MTC.

Es la normativa que rige y establece los pasos a seguir para poder formalizar una propiedad en Perú, además de dar a conocer los requisitos para ello.

Ley del notariado:

- Artículo 23.- Lo define como aquellos instrumentos que son pedidos por parte o por ley para ejercer sus funciones conforme se le otorguen facultades.
- Artículo 24.- Hace mención sobre la Fe Pública es la que otorgada por ley se le confiere al notario cuando realizan actos jurídicos o el mismo tenga que presenciar algún acto, así mismo se considera a todo lo que el notario firme de acuerdo a ley.

Código Civil

- Artículo 950°.-

Podrá ser propietario aquel que cumple con los requisitos establecidos por ley con un plazo de 10 años, será 5 años cuando medie justo título y buena fe.

- Artículo 2018

Regula relativa al derecho de dominio su primera inscripción

- Artículo 2019

Está dirigido por los actos y derechos que se pueden inscribir en registros públicos

- Artículo 923

Este articulado menciona los poderes jurídicos que deben estar en la transferencia de una propiedad

- Artículo 1495

Explica conceptos relativos al saneamiento predial

- Artículo 969

Aquí establece lo relativo a la copropiedad y respecto a las cuotas ideales.

Principios en el Título Preliminar del reglamento general de los Registros Públicos

- Artículo III (Principio de Rogación y Titulación Auténtica)
- Artículo IV (Principio de Especialidad)
- Artículo V (Principio de Legalidad)
- Artículo VI (Trato Sucesivo)
- Artículo VII (Legitimation)
- Artículo VIII (Fe Pública Registral)
- Artículo IX (Prioridad Preferente)

- Artículo X (Prioridad Excluyente)

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN

Es el reglamento que rige los procesos ante la SUNARP para registrar bienes en dicha institución y crear partidas registrales de las mismas.

Reglamento de inscripciones del registro de predios

- Artículo 16

Define la inmatriculación de los derechos de dominio de un inmueble, como primer paso para la formalización de un predio, lo cual se genera por única vez.

- Artículo 58

Se encarga de definir que es el acto de independizar un inmueble, así como la forma correcta de hacerlo, incluyendo los pasos a seguir y las condiciones que se deben cumplir para poder realizar dicho acto.

- Artículo 59

Menciona los requisitos indispensables para poder proceder con una independización.

- Artículo 63

Especifica el proceso de independización directamente para unidades prediales de propiedad, exclusiva, común y/o copropiedad.

Ley complementaria a la Ley nº 26662, la Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones

“Artículo 5.- Sostiene que se realizará solo ante el notario de la provincia donde se encuentre siempre que se cumpla con los requisitos establecidos por ley...”

Resolución Ministerial N° 0019-2018-MINAGRI

Se señala las normas para diagnóstico físico legal del proceso de formalización de Predios Rurales, indicando los principales requisitos para poder realizar dicha inscripción registral de los predios que se ubican en zonas rurales y poder así formalizarlos.

Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA

La presente ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, especifica las características de las situaciones y requisitos para formalizar una habilitación urbana, así como realizar la inscripción de una edificación y demás procedimientos afines.

2.3. Bases teóricas

Variable independiente

2.3.1. Competencia notarial en procedimientos no contenciosos

2.3.1.1. Reflexionando desde el marco legal sobre la prescripción adquisitiva en sede notarial

Se empieza este apartado señalando que la Ley N° 27157, publicado en el año 1999, primera ley que trata sobre la posibilidad de que la prescripción de la propiedad sea otorgada a nivel notarial. Al respecto, debemos tener en claro que la prescripción adquisitiva se tramita como un asunto no contencioso y el notario solo es competente para conocer la prescripción adquisitiva extraordinaria, misma que debe cumplir con los requisitos previstos por la ley, a excepción de algunas competencias conferidas exclusivamente a otros poderes o entidades como COFOPRI, y esto resulta de la Ley 27157 donde se establece que el notario solo podrá otorgar prescripción adquisitiva sobre una edificación cuando se necesite realizar saneamiento de titularidad.

2.3.1.2. La naturaleza de los procesos no contenciosos

Aquí señalo que este procedimiento se da en razón de que no se involucran conflictos de intereses, es decir, no hay tal figura del demandado y demandante; no obstante, cuando surge la figura de la oposición, los interesados acudirán vía judicial o notarial a solicitar actos jurídicos. (Alberto H. M., 2005)

De esta forma se señala que dado al interés de la parte quien solicita para declarar la realidad de la posesión sobre el bien legalmente, a fin de que pueda ser automáticamente oponible a

terceros, es por esto que en teoría termina el interés de cualquier persona de objetar ser dueño del bien, ya que ya se respaldó con efectos jurídicos.

Es importante señalar dentro de la naturaleza de los procesos no contenciosos, las características de la jurisdicción voluntaria (Villar, Parthenon.pe, 2019)

Es por ello que cuando surgen procesos no contenciosos debe estar claro que no hay conflictos que ameriten llegar a litigar sobre el tema, ya que solo basta con determinar la existencia de un tercero con interés para que este pierda su naturaleza no contenciosa, es por ello que no necesita per se una oposición para que sea pasible de una contienda.

Para finalizar, si bien es cierto puede surgir de esta forma discrepancias con el sui géneris de la prescripción adquisitiva, principalmente porque tiene dentro de sus requisitos que en la demanda o solicitud se mencione el nombre del titular inscrito en registro o de quien derive derechos, con todos sus datos que soliciten a fin de ser debidamente notificado o, de no ser así, no reconocer su dirección y se publicado como corresponda.

2.3.1.3. Entre la competencia judicial y la notarial en asuntos no contenciosos

I. Como se dio el proceso hacia la competencia notarial

Después de tener una idea sobre la naturaleza de los procesos no contenciosos, queremos desarrollar aquí un tema que nos permitirá entender mejor la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmuebles no registrados. Para eso, se señala en el inicio

que la competencia judicial de los asuntos no contenciosos obedece a condicionamientos históricos, fruto de épocas en que jurisdicción y administración estuvieron encomendadas a las mismas personas, esto recargaba la labor.

En esta investigación mostraremos de una forma precisa que quienes recurran a los notarios se verán beneficiados por la celeridad del trámite notarial; y al estar separado el tema en dos instituciones, vista por dos personas diferentes, los por otra parte tengan que recurrir al Poder Judicial para asuntos contenciosos también se verán beneficiados, de igual forma, por la celeridad, ya que los jueces dispondrán de una menor carga de trabajo para dedicarse a estos procesos, dándoles la celeridad que merece la administración de justicia para ser justa y eficaz. Esto nos indica que de llevar el trámite solo en sede judicial, aumentaría la carga y no se desarrollaría el mismo en los tiempos adecuados.

Es importante indicar en este apartado que para nuestro tema de investigación señalar que el origen de la jurisdicción voluntaria se halla en el Derecho romano, en el que ya se distinguía entre jurisdicción contenciosa y jurisdicción voluntaria. En el caso de la primera, hay que indicar que la misma es competencia solo del magistrado, y la misma consistía en la facultad de instaurar un tipo de procedimiento judicial dirigido a resolver las controversias privadas. Esa función era ejercida por algún magistrado mayor del Imperio y que aplicaba el Derecho.

Es importante para la presente investigación señalar que lo opuesto a la jurisdicción contenciosa es la jurisdicción voluntaria; y esta última está referida a aquella en la que el magistrado interviene sin litigio o conflicto, colaborando en la celebración de un acto o negocio jurídico.

“En la historia el magistrado romano no estaba facultado para realizar actos de jurisdicción contenciosa sino sólo dentro del perímetro de su competencia territorial y en su tribunal; por el contrario, estaba facultado para ejercer la jurisdicción voluntaria en cualquier lugar. Ahora bien, hay que precisar que la voluntariedad es para las partes y no para el magistrado. Se debe tener en cuenta que el vocablo “voluntaria”, no se refiere a que el magistrado por propia voluntad pueda conceder o negar su participación, ya que esta constituye un deber.

Para poder precisar mejor la idea del presente apartado quiero mencionar que la doctora Liova Schiaffino da cuenta de que en el Perú no existe una definición precisa sobre jurisdicción voluntaria. Sin embargo, en nuestro ordenamiento jurídico, desde el Código de Procedimientos Civiles del año 1912 se consignan los procedimientos no contenciosos, diferenciándolos de los procesos jurisdiccionales. Esta distinción se mantiene en el Código Procesal Civil al señalar en el artículo 749 cuáles son los procesos no contenciosos”. (Nano, dialnet.unirioja.es, 1996)

Para ir finalizando deseo señalar una pregunta que permitirá entender mejor la idea de este apartado: ¿Es la llamada jurisdicción voluntaria una verdadera jurisdicción?; esta pregunta nos lleva a precisar que según 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, aprobada por decreto legislativo 767, 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.

Esto nos permite ver que el ejercicio dado por el poder judicial basado por ley, es la de distinguir la justicia en nombre del Estado, resolviendo los problemas de intereses o ejecutando sanciones cuando se altera la paz social a través de la vulneración al Derecho. Es por ello que la legislación positiva que el ejercicio jurisdiccional en el Perú se orienta a la solución de conflictos de intereses y contiendas; Pero, para los llamados procesos no contenciosos el elemento de conflicto interpartes está ausente. Por esta razón, muchos autores han considerado a la jurisdicción voluntaria como una de carácter administrativo” (Nano, dialnet.unirioja.es, 1996).

II. Una precisión desde la Ley sobre competencia notarial

Después de ver como se da el proceso hacia la competencia notarial, queremos en esta parte señalar de forma muy puntual lo que nuestra legislación nos indica sobre la competencia notarial, para eso empezamos indicando lo que en las disposiciones general artículo primero se menciona

“Asuntos No contenciosos. - Los interesados pueden recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante Notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos:

1. Rectificación de partidas;
2. Adopción de personas capaces;
3. Patrimonio familiar;
4. Inventarios;
5. Comprobación de Testamentos;
6. Sucesión intestada. “ (Justicia, 1996)

Podemos ver que ya se señala que para los asuntos contencioso hay dos instancias a donde se puede recurrir y sobre puntos

específicos. Para los intereses de la presente investigación y por todo lo mencionado es interesante señalar lo que el artículo 3 de la mencionada ley nos indica:

“Actuación Notarial. - La actuación notarial en los asuntos señalados en el Artículo 1, se sujeta a las normas que establece la presente ley, y supletoriamente a la Ley del Notariado y al Código Procesal Civil.

Sólo podrán intervenir en procesos no contenciosos, los notarios que posean título de abogado.” (justicia m. d., Minjus.gob.pe, 1996)

Aquí solamente se sigue precisando la labor en sede notarial, pero de forma más puntual se señala quien puede ejercer esas funciones, finalmente es importante señalar lo que la referida ley indica en su artículo 4

“Responsabilidad de los Notarios. - El notario en el ejercicio de la función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden público.

En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determinan los Artículos 144 y 145 de la Ley del Notariado.” (justicia m. d., minjus.gob.pe, 1996).

2.3.1.4. Sobre los procesos no contenciosos en sede notarial

Es importante empezar este apartado teniendo presente que el Estado peruano tiene como política desjudicializar determinados temas que anteriormente eran de manera exclusiva del Poder Judicial (1049, 2008)

Para iniciar el trámite notarial se debe de realizar petición escrita (minuta o solicitud), suscrita por el o los interesados, en dicho documento se deberá indicar el nombre, identificación y dirección del interesado o todos los interesados, el motivo de la solicitud, el derecho que lo asiste y el fundamento legal. Cabe precisar que los interesados son las personas legitimadas para seguir estos trámites no contenciosos conforme al Código Procesal Civil o Código Civil.

“Asimismo, la citada normativa también ha establecido que es requisito indispensable el consentimiento unánime de los interesados. Si alguno de ellos, en cualquier momento de la tramitación manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad. No obstante, cabe mencionar, que la oposición a la que hace referencia la ley, puede ser ejercitada por cualquier persona (Villar, parthenon.pe, 2019).

Variable dependiente

2.3.2. Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapion

2.3.2.1.- Sobre la prescripción adquisitiva de dominio o Usucapion

A.- El nacimiento del Usucapion

En este apartado pretendo reflexionar en torno al origen del usucapion y por eso menciono que, desde sus orígenes en el Derecho romano, su función siempre ha sido suplir las irregularidades de los sucesivos títulos de transmisión que se hubieren dado, en especial la carencia del derecho por parte del transferente. Los romanos habían

establecido una regla lógica: “*nemo plus iuris*”, es decir, nadie puede transmitir lo que no tiene. En ese sentido, si el transferente no era propietario, no podía transmitir al adquirente la propiedad.

B.- Otra forma de conocer al *usucapion*

Después de tener una idea sobre el nacimiento del *Usucapio*, presento aquí las otras formas de conocer a la misma, y para eso señalo a la prescripción adquisitiva de dominio, esta es una figura del derecho civil, que se ha convertido en una forma de adquisición de la propiedad, que normaliza la situación de posesión a propiedad, por el transcurso del tiempo, y exigiendo que la posesión sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, logrando extinguir el derecho de propiedad del anterior dueño.

Es el triunfo de la fenomenología crítica por sobre el puro idealismo; por lo menos en el ámbito de la propiedad. El derecho romano, precisamente, se basa en cuestiones objetivas, de esencia, más allá de idealismos o subjetivismos. Este principio es la base justificativa de la usucapión como hecho que identifica la propiedad. Esta es otra forma con la cual se le conoce al *Usucapion*, mencionado en el apartado anterior (Pajuelo, PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE, 2019)

2.3.2.2.- Los efectos del *Usucapion*

Como primer efecto de la usucapión es darle al que posee la titularidad como propietario. En la teoría surge la duda de si este acto de transición de poseedor a propietario se da de manera automática o

respetando un determinado tiempo acorde a ley, si será necesaria pronunciamiento legal de declaratoria de derechos.

En el marco normativo de nuestro país, se puede encontrar vacíos, sin embargo, autores se extendieron a considerar que la usucapión no puede otorgar derechos reales, sino que debe ser solicitada por parte. Esto pese a que la doctrina manifiesta lo contrario, debiendo tan solo transcurrir un tiempo estimado reuniendo requisitos que le den tal categoría.

De lo comentado, podemos destacar los arts. 950 y 951 del cuerpo normativo civil, donde respalda la última postura mencionada ya que parte de la posición cubierta por la figura de la propiedad al haber cumplido con los requisitos mínimos de conducta como propietario del bien, siendo aún más contundente el hecho de no requerir investidura jurídica o legal, formal alguna.

2.3.2.3.- Una reflexión sobre la propiedad

Se pretende señalar en este apartado la importancia de la propiedad que desde un inicio se debe entender como un poder jurídico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos). De lo mencionado es importante señalar que son cuatro atributos o derechos los que se confieren la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

De lo mencionado resalto: Usar, que significa el servicio del bien. dispone, es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien. Los

otros atributos también son importantes, pero para los intereses de la presente investigación, solamente los menciono.

Finalmente, nos podemos encontrar con autores que mencionan que aparte de los atributos, la doctrina analiza los caracteres de la propiedad, que son cuatro: es un derecho real; un derecho absoluto; un derecho exclusivo y un derecho perpetuo; para los presentes análisis de esta investigación, se explican los cuatro caracteres (Pajuelo, 2019)

Esto es importante de tener en cuenta, porque si es que se busca adquirir una propiedad inmueble y después se busca poder registrarla, es más que evidente que el fin es lo que se está señalando líneas arriba dentro de este apartado.

2.3.2.4 Cuestiones civiles de la prescripción adquisitiva que deben considerarse en la declaración notarial

De forma breve se busca dentro de este apartado, el poder reflexionar las cuestiones civiles de la prescripción adquisitiva, esto busca que se puede entender el impacto social que se logra cuando una inmobiliaria busca adquirir un bien inmueble no registrado por prescripción adquisitiva de dominio (Pajuelo, 2019)

2.4 Definición de términos básicos

1. Acto de Autoridad

Es todo acto por el que se manifiesta el poder estatal o gubernamental (Diccionario jurídico Cabanellas)

2. Acto Jurídico

Es todo acto que produce efectos jurídicos entre particulares o personas jurídica (Pacheco, 2013)

3. Adjudicar

Acto que asume una autoridad para atribuir o transferir un bien inmueble o título de propiedad a una persona (Diccionario jurídico Cabanellas)

4. Adquirente

Aquella persona que mantiene la posesión de algo, aquella que demuestra una conducta de propietario del bien, dado a los intereses reclamados por el mismo (Diccionario jurídico Cabanellas)

5. Calificación Registral

Son los títulos y documentos presentados ante el registro de propiedad, realizada por un registrador habiéndose previamente dispuesto su asiento (Diccionario jurídico Cabanellas)

6. Cancelación

Acto utilizado para cancelar dejando sin efectos total o parcialmente las inscripciones o anotaciones de su competencia, esto al haberse transmitido o extinguido el todo o parte de un derecho (Diccionario jurídico Cabanellas)

7. Competencia notarial

A raíz de extensión de facultades por Ley es que los Notarios pueden tener facultades derivadas para asuntos no contenciosos entre los cuales se encuentran la de otorgar Prescripciones adquisitivas de propiedad, ello además de los asignados por la Ley de Notariado. (Moreno, 2012)

8. Ficha registral

Es documento oficial público que contiene los datos descriptivos de un predio o bien. Están contenidos en las Partidas registrales de la SUNARP. (Moreno, 2012)

9. Inmueble no registrado

Es la falta de inmatriculación de un bien, que pueden ser levantadas la respectiva partida registral a solicitud de parte interesada. (Quezada, 2011)

10. Prescripción adquisitiva de dominio

Es la acción contenida en una pretensión que de forma declarativa se solicita para que, un poseedor sea declarado como propietario vía judicial o notarial. (Pajuelo, 2019)

11. Propiedad inmueble

Dentro del Derecho positivo civil, es el poder inherente a un titular sobre un bien. Es el conjunto de poderes de usar, disfrutar, disponer y reivindicar. (Quezada, 2011)

12. Usucapión

Aforismo jurídico de nacimiento del derecho romano que es la de prescripción positiva sobre bienes. (Pajuelo, 2019)

CAPÍTULO III

ANÁLISIS, PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS

3.1 Criterios de validación del cuestionario

Prueba de confiabilidad de los instrumentos

Técnica: Kuder – Richardson KR – 20.

Permite calcular la confiabilidad con una sola aplicación del instrumento.

$$KR20 = \frac{k}{k-1} \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^k p_i q_i}{S_T^2} \right]$$

K= Número de Ítems.

$\sum p_i q_i$ = sumatoria de proporciones de aciertos por desaciertos.

S² T= Varianza del total de aciertos.

Tabla 1

Confiabilidad del Instrumento sobre Competencia notarial en procedimientos no contenciosos

KR20	Nro. de elementos
basada en los elementos tipificados	
0,89	16

Interpretación: En este trabajo, el KR20 captado es de 0,89 ello demuestra que de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil-reales y Registral en el Distrito Judicial de Lima, respecto a los ítems referidos al cuestionario sobre Competencia notarial en procedimientos no contenciosos, en su versión de 16 ítems, encontrándose correlacionados de Fuerte Confiabilidad y aceptable.

Tabla 2

Confiabilidad del Instrumento sobre Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión

KR20	Nro. de elementos
basada en los elementos tipificados	
0,91	16

Interpretación En este trabajo, el KR20 captado es de 0,91; ello demuestra que de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil-reales y Registral en el Distrito Judicial de Lima, sobre los ítems tomados en el cuestionario basados en la Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión, en su versión de 16 ítems, encontraron una relación de muy Fuerte Confiabilidad y aceptable.

3.2 Análisis de tablas y figuras

Tabla 1

Competencia notarial en procedimientos no contenciosos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	30	85,7	85,7
	Medio	2	5,7	91,4
	Bajo	3	8,6	100,0
	Total	35	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Competencia notarial en procedimientos no contenciosos

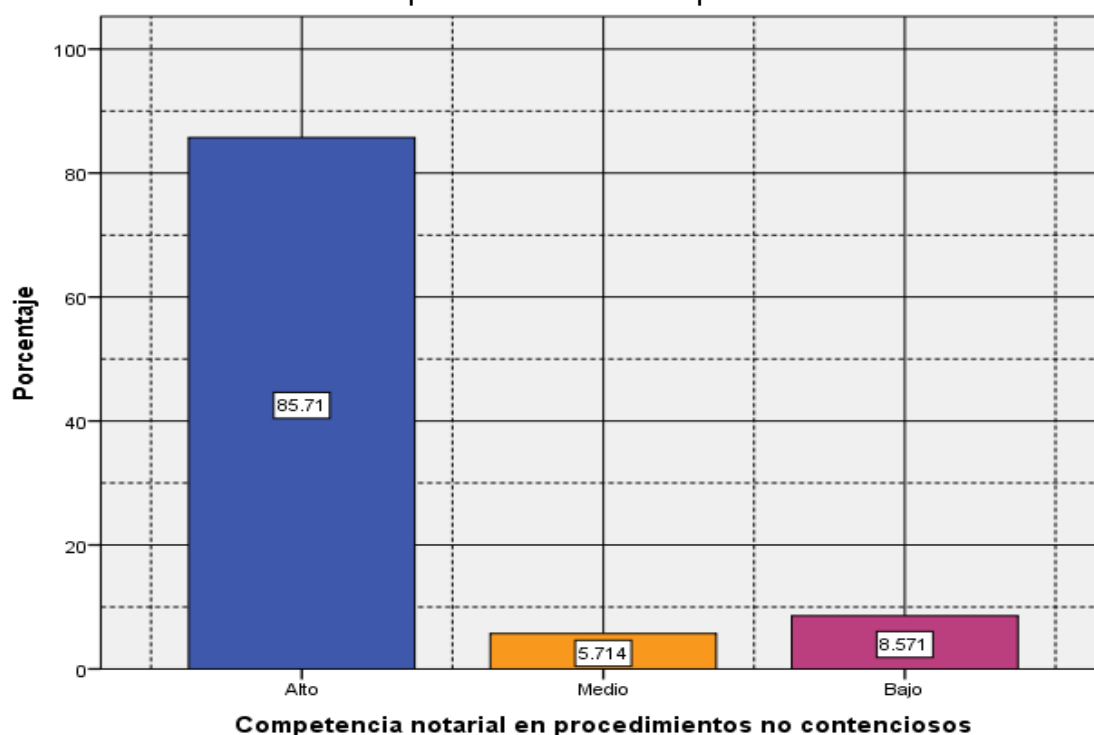


Figura 1. de la variable Competencia notarial en procedimientos no contenciosos

Interpretación: Visualizando la descripción de la tabla y figura 1, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil-reales y Registral en el Distrito Judicial de Lima, respecto a la variable Competencia notarial en procedimientos no contenciosos; 30, que representa al 85,7% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 2, que equivale al 5,7% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 3, que representa al 8,6% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que la mayoría de encuestados considera que, existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la eficacia de la competencia notarial.

Tabla 2

Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	28	80,0	80,0
	Medio	5	14,3	94,3
	Bajo	2	5,7	100,0
	Total	35	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión

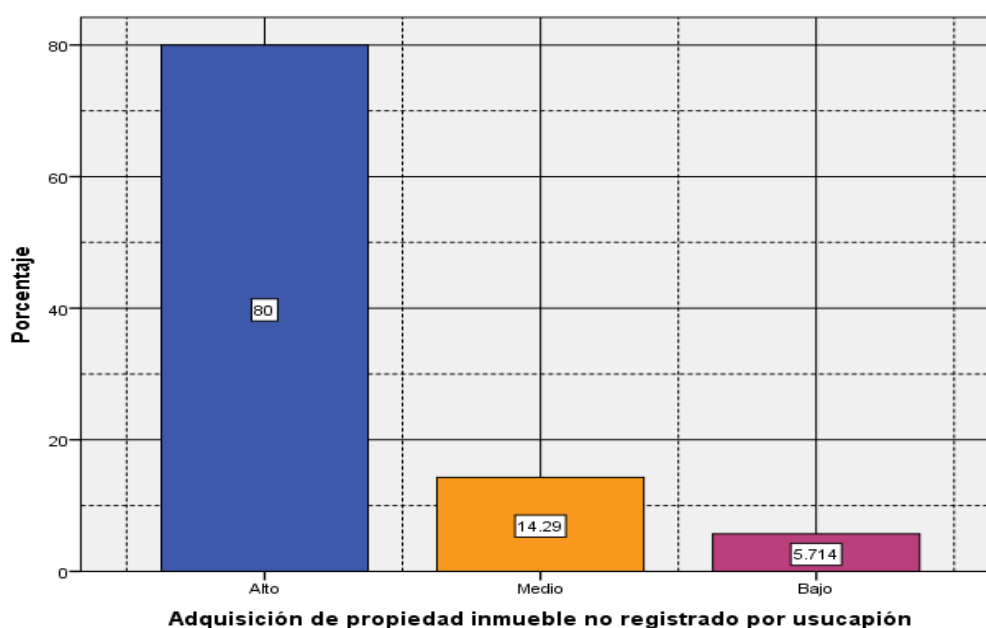


Figura 2. Gráfico de la variable Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión

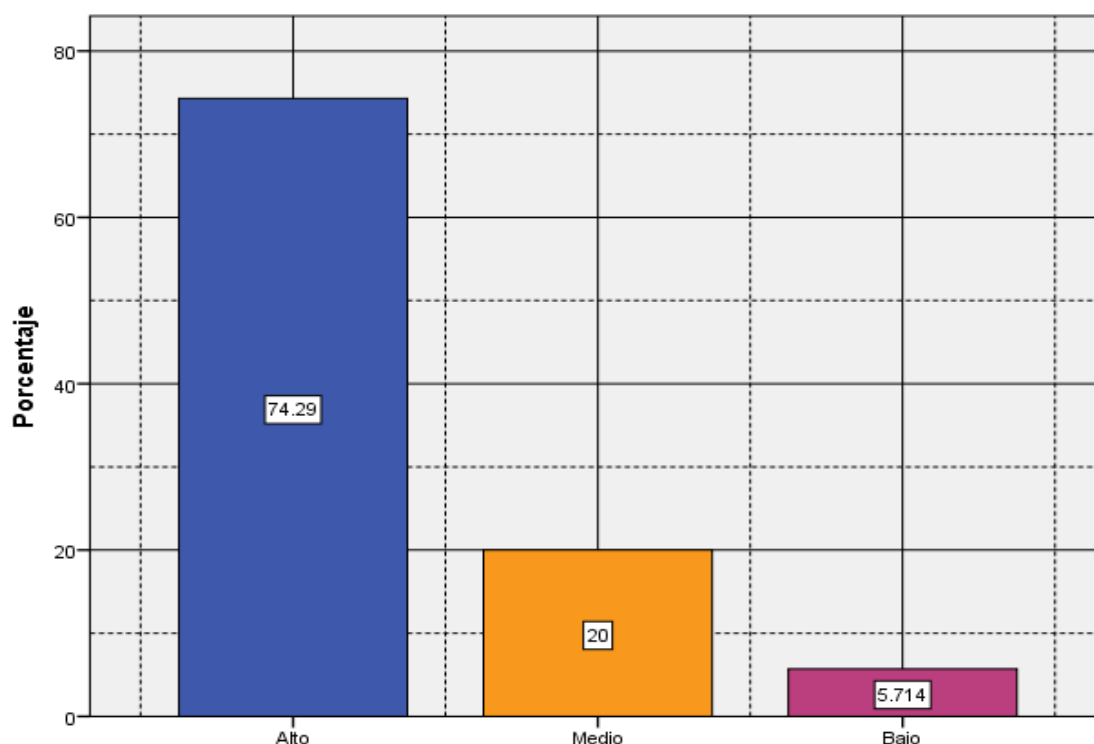
Interpretación: Visualizando la descripción de la tabla y figura 2, da como resultado de la muestra de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil-reales y Registral en el Distrito Judicial de Lima; respecto a la variable Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión; 28, que representa al 80,0% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 5, que equivale al 14,3% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 5,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayor parte de encuestados opina que, hay necesidad de que se garantice un adecuado procedimiento para la adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión.

Tabla 3

Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	26	74,3	74,3	74,3
	Medio	7	20,0	20,0	94,3
	Bajo	2	5,7	5,7	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial



Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial

Figura 3. Gráfico de la dimensión Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial

Interpretación: Visualizando la descripción de la tabla y figura 3, da como resultado de la muestra de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil-reales y Registral en el Distrito Judicial de Lima, respecto a la variable Competencia notarial en procedimientos no contenciosos, en su dimensión Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial; 26, que representa al 74,3% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 7, que equivale al 20,0% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 5,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, así concluimos que, la mayor parte de encuestados estima que, hay necesidad de que se garantice el registro y proceso de propiedad inmueble mediante la competencia notarial.

Tabla 4

Primera inscripción inmobiliaria vía notarial

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	30	85,7	85,7	85,7
	Medio	2	5,7	5,7	91,4
	Bajo	3	8,6	8,6	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Primera inscripción inmobiliaria vía notarial

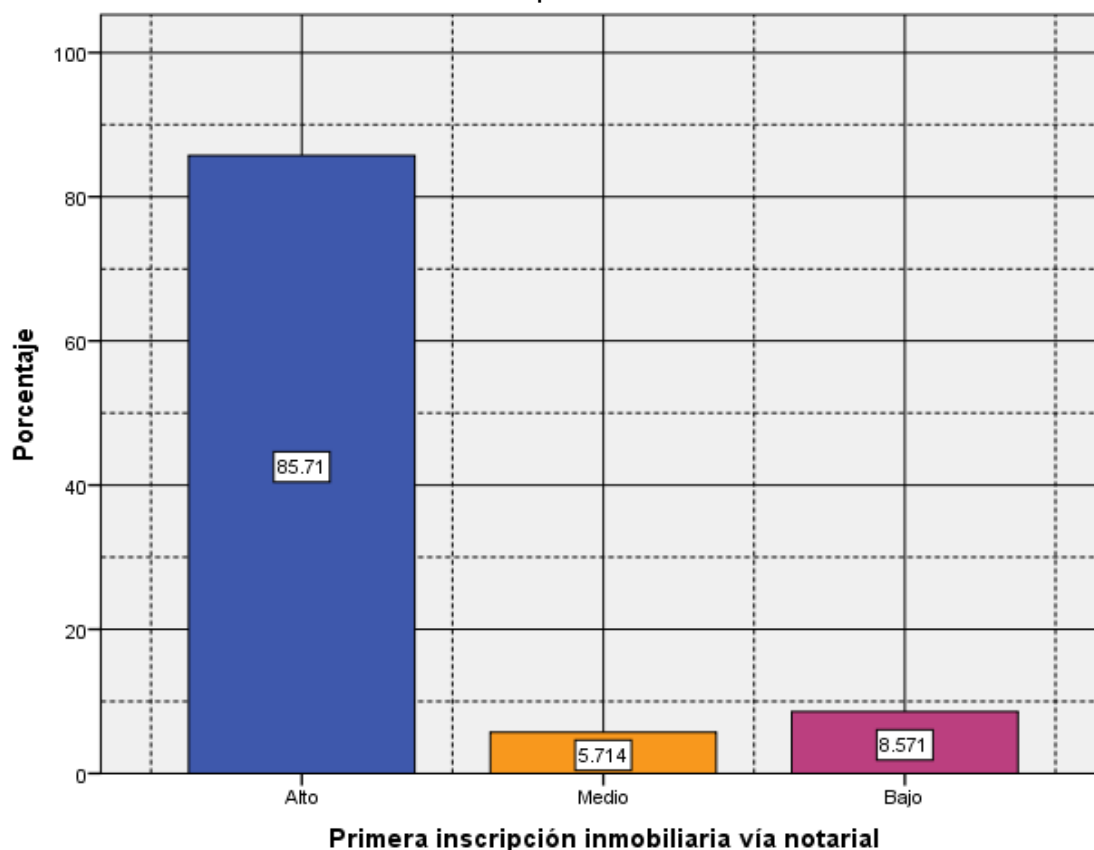


Figura 4. Gráfico de la dimensión Primera inscripción inmobiliaria vía notarial

Interpretación: Visualizando la descripción de la tabla y figura 4 da como resultado de la muestra de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil-reales y Registral en el Distrito Judicial de Lima, respecto a la variable Competencia notarial en procedimientos no contenciosos, en su dimensión Primera inscripción inmobiliaria vía notarial; 30, que representa al 85,7% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 2, que equivale al 5,7% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 3, que representa al 8,6% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, así concluimos que, la mayor parte de encuestados opina que hay una necesidad de que se garantice la primera inscripción inmobiliaria mediante el notario.

Tabla 5

Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	26	74,3	74,3	74,3
	Medio	6	17,1	17,1	91,4
	Bajo	3	8,6	8,6	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble

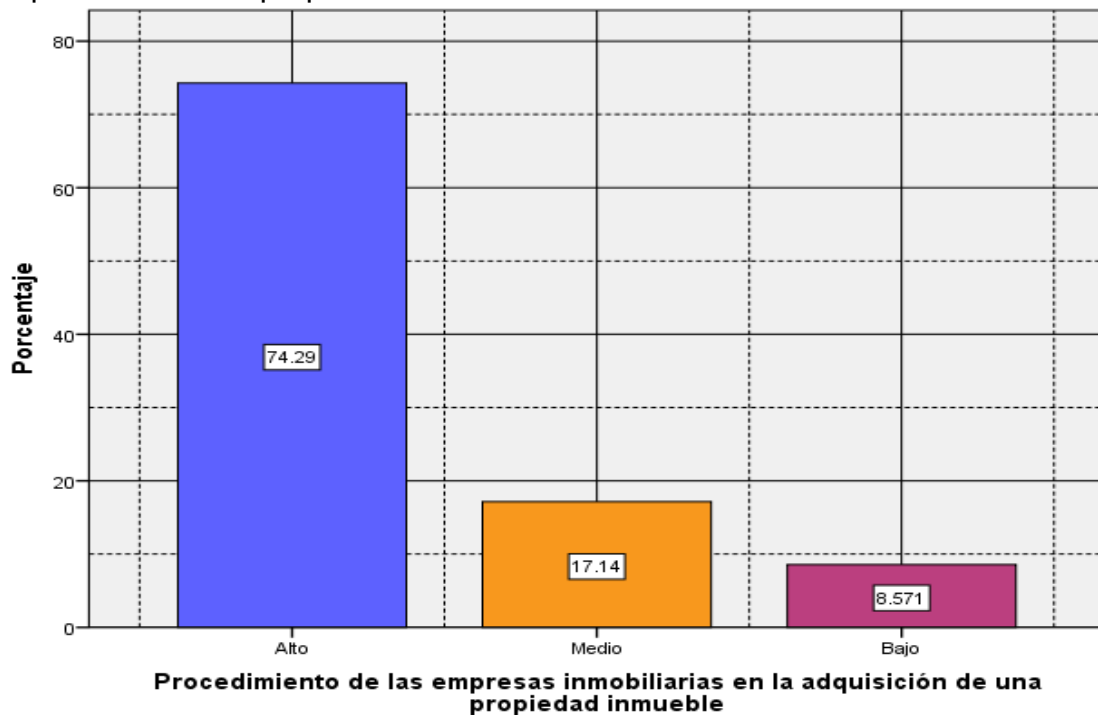


Figura 5. Gráfico de la dimensión Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble

Interpretación: Visualizando la descripción de la tabla y figura 5, da como resultado de la muestra de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil-reales y Registral en el Distrito Judicial de Lima, respecto a la variable Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión, en su dimensión Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble; 26, que representa al 74,3% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 6, que equivale al 17,1% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 3, que representa al 8,6% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, así concluimos que, la mayor parte de encuestados opina que hay necesidad jurídica de delimitar el nivel de eficiencia del Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble.

Tabla 6

Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	29	82,9	82,9	82,9
	Medio	5	14,3	14,3	97,1
	Bajo	1	2,9	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados

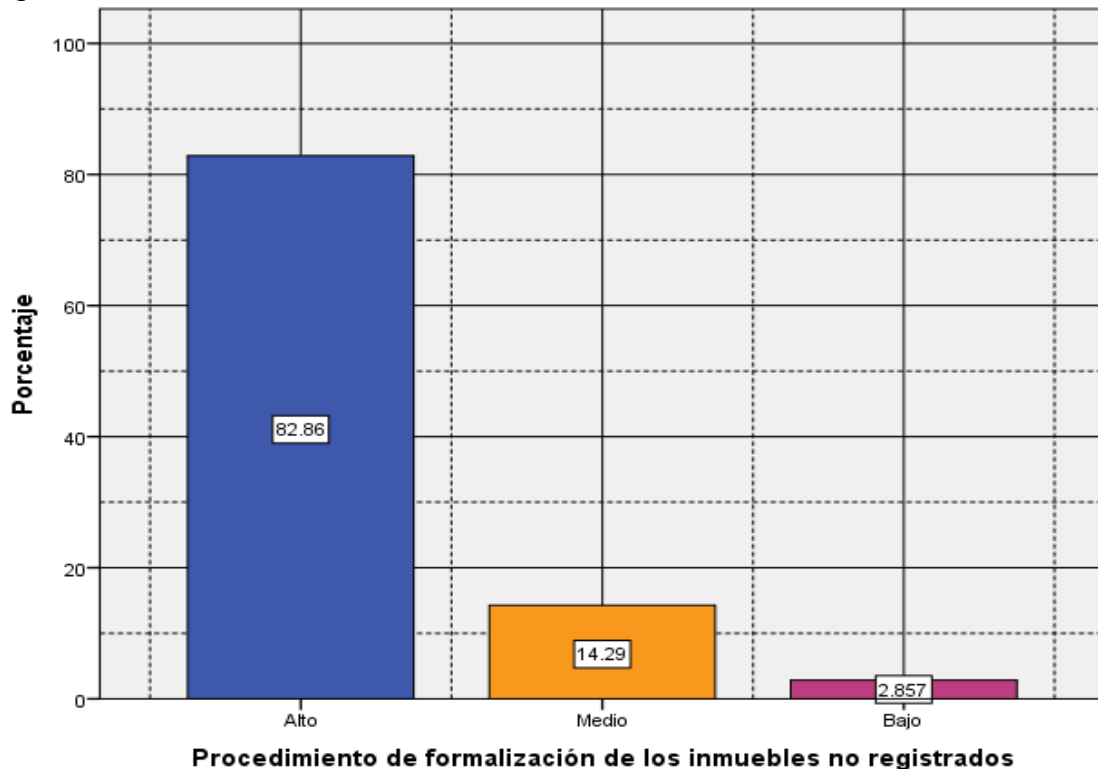


Figura 6. Gráfico de la dimensión Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados

Interpretación: Visualizando la descripción de la tabla y figura 6, da como resultado de la muestra de 35 abogados especialistas en el ámbito Civil-reales y Registral en el Distrito Judicial de Lima, respecto a la variable Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión, en su dimensión Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados; 29, que representa al 82,9% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 5, que equivale al 14,3% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 2,9% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, así concluimos que, la mayor parte de encuestados opina que hay una necesidad jurídica de delimitar el nivel de eficiencia del procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados.

PRUEBA DE HIPÓTESIS

Luego de procesar los resultados obtenidos para cada variable y sus dimensiones correspondientes a través del programa estadístico SPSS 26, se llegaron a obtener los siguientes valores como coeficientes de correlación:

Respecto a la hipótesis general:

H_1 : Habría una eficacia jurídica y social de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019.

H_0 : No es el caso que, habría una eficacia jurídica y social de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019.

Tabla 7

Relación de la hipótesis general

			Competencia notarial en procedimientos no contenciosos	Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión
Rho de Spearman	Competencia notarial en procedimientos no contenciosos	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 35	0,836** 0,000 35
	Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	0,836** 0,000 35	1,000 . 35

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Se aprecia en la Tabla 7 que, al relacionar los resultados totales de las variables Competencia notarial en procedimientos no contenciosos y Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión, logra un valor de Rho de Spearman = 0,836; lo que demuestra que hay una relación positiva alta; por ende, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación, Tal como se manifiesta en el siguiente cuadro de relación, mediante el software SPSS 26.

Respecto a las hipótesis específicas:

Primera hipótesis específica:

H_1 : Es significativamente necesaria la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado.

H_0 : Es mentira que, sea significativamente necesaria la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado.

Tabla 8

Relación de la primera hipótesis específica

	Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial	Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble
Rho de Spearman	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N
	1,000 . 35	0,833* 0,000 35
	0,833** 0,000 35	1,000 . 35

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Se observa en la Tabla 8 que al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial y la dimensión Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble, se logra un valor de Rho de Spearman = 0,833; lo que demuestra que hay una relación positiva alta; por ende, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Segunda hipótesis específica:

H₁: Existe una necesidad jurídica de establecer el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión.

H₀: No es cierto que, exista una necesidad jurídica de establecer el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión.

Tabla 9

Relación de la segunda hipótesis específica

			Primera inscripción inmobiliaria vía notarial	Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble
Rho de Spearman	Primera inscripción inmobiliaria vía notarial	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 35	0,750** 0,000 35
	Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	0,750** 0,000 35	1,000 . 35

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Se aprecia en la Tabla 9 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Políticas públicas en la descentralización y la dimensión Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble, se logra un valor de Rho de Spearman = 0,750; lo que demuestra que hay una relación positiva moderada; por ende, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Tercera hipótesis específica:

H₁: Existe una necesidad jurídica de medir el grado de afectación social que genera la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial.

H₀: Es inadmisibile que, exista una necesidad jurídica de medir el grado de afectación social que genera la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial.

Tabla 10

Relación de la tercera hipótesis específica

			Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial	Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados
Rho de Spearman	Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	1,000	0,857**
		N	.	0,000
			35	35
	Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	0,857**	1,000
		N	0,000	.
			35	35

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Se aprecia en la Tabla 10 que al relacionar los resultados totales de la dimensión Gobernabilidad y competitividad de las municipalidades en el ámbito empresarial y la dimensión Proceso de obtención de las licencias de funcionamiento, se logra un valor de Rho de Spearman = 0,857; lo que demuestra que hay una relación positiva alta; por ende, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Cuarta hipótesis específica:

H₁: Existe una necesidad jurídica social de evaluar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial.

H₀: Es falso que, exista una necesidad jurídica social de evaluar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial.

Tabla 11

Relación de la cuarta hipótesis específica

			Primera inscripción inmobiliaria vía notarial	Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados
Rho de Spearman	Primera inscripción inmobiliaria vía notarial	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 35	0,780** 0,000 35
	Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	0,780** 0,000 35	1,000 . 35

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Se aprecia en la Tabla 11 que al relacionar los resultados totales de la dimensión Primera inscripción inmobiliaria vía notarial y la dimensión Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados, se logra un valor de Rho de Spearman = 0,780; lo que demuestra que hay una relación positiva moderada; por ende, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

3.3 Discusión de resultados

Conforme al trabajo de campo, se confirman las proposiciones, en este caso la general que, al relacionar los resultados totales de las variables Competencia notarial en procedimientos no contenciosos y Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,836; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial y la dimensión Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,833; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Políticas públicas en la descentralización y la dimensión Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,750; lo que indica que existe una relación positiva moderada.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Gobernabilidad y competitividad de las municipalidades en el ámbito empresarial y la dimensión Proceso de obtención de las licencias de funcionamiento, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,857; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Primera inscripción inmobiliaria vía notarial y la dimensión Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,780; lo que indica que existe una relación positiva moderada.

CONCLUSIONES

Primera

Efectivamente la hipótesis general al relacionar los resultados totales de las variables Competencia notarial en procedimientos no contenciosos y Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,836; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Segunda

Efectivamente la hipótesis específica a) porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial y la dimensión Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,833; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Tercera

Efectivamente la hipótesis específica b) porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial y la dimensión Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,833; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Cuarta

Efectivamente la hipótesis específica c) porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Gobernabilidad y competitividad de las municipalidades en el ámbito empresarial y la dimensión Proceso de obtención de las licencias de funcionamiento, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,857; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Quinta

Efectivamente la hipótesis específica d) porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Primera inscripción inmobiliaria vía notarial y la dimensión Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,780; lo que indica que existe una relación positiva moderada.

RECOMENDACIONES

Primera. Se sugiere al Poder legislativo, la modificación del artículo 21 de la Ley N° 27157, para el otorgamiento de facultades al notario de la provincia donde se ubique determinado inmueble para que a solicitud del interesado declare la propiedad de este mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, en casos de inmatriculación.

Segunda. Se recomienda que se revise específicamente lo relativo al artículo 5 de la Ley N° 27333 faculta al notario de la provincia donde se ubique determinado inmueble para que a solicitud del interesado declare la propiedad de este mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio a que se refiere el artículo 21 de la Ley N° 27157.

Tercera. Se recomienda la revision de extension de facultades a los notarios como en el caso del artículo 5 de la Ley N° 27333, respecto a la inmatriculación que, siendo de carácter privativo, no generaría gastos al Estado porque es de patrimonialidad de los interesados. En cuanto a beneficios traslada gastos por la concentración de solicitudes ante la exclusividad hasta antes de entrada en vigor de la presente.

Cuarta. Se sugiere tener en cuenta que, la modificación tiene un efecto importante porque agilizaría y descongestionaría lo relativo al ámbito de las competencias jurisdiccionales esto conlleva a que las competencias de los Notarios tengan un aporte a la realidad inmobiliaria.

Quinta. Se recomienda agregar la parte final al inciso i) del artículo 5 de la Ley N° 27333 con el siguiente: "...en caso de inmatriculación extendida al notario por efectos de la presente modificación: la inmatriculación (primera inscripción) de la propiedad en el registro inmobiliario, solicitada acumulativamente por el usucapiente."

Bibliografía

1049, D. S. (26 de Julio de 2008). *notariatambini.com*. Obtenido de notariatambini.com: <http://www.notariatambini.com>

Abogados Inmobiliarios. (16 de noviembre de 2019). Obtenido de <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:AiKWhWR3QcoJ:https://www.abogadosinmobiliarios.pe/el-contrato-de-compraventa-en-peru/+&cd=7&hl=es&ct=clnk&gl=pe>

Alberto, H. M. (2005). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.

Alberto, H. M. (2006). *Procesos No Contenciosos*. Lima: Gaceta Jurídica.

Alfaro Rodríguez, C. (2012). *Metodología de la Investigación Científica aplicado a la Ingeniería*. Callao: Universidad Nacional del Callao. Obtenido de https://unac.edu.pe/documentos/organizacion/vri/cdcitra/Informes_Finales_Investigacion/IF_ABRIL_2012/IF_ALFARO%20RODRIGUEZ_FIEE.pdf

Almengor, K. (2013). División y partición de inmuebles: alcances registrales. *Derecho y Cambio Social*, 10(33). Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5476714.pdf>

Álvarez, M. (2017). *Algunas Cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de Compra y Venta en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina. Antecedentes Romanos y su Tratamiento en el Código de Vélez Sarsfield*. Mexico: Universidad Nacional Autónoma de México. Obtenido de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4669/13.pdf>

Asesorías Perú. (12 de noviembre de 2018). *¿Qué es la Cesión de Derechos, para qué sirve, sus beneficios y cuándo utilizarla?* Obtenido de Asesoría Inmobiliaria : <http://www.asesoriasperu.com/index/asesoria-inmobiliaria/5-cesion-de-derechos>

Buendía de Los Santos, L. (2017). *Venta ilegal de predios mediante la falsa representación. (tesis de Titulación)*. Lima: Universidad de Lima. Obtenido de <http://repositorio.ulima.edu.pe/handle/ulima/4520>

Cabanellas, G. (1998). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.

Calderon, J. S. (2018). Influencia de la usucapion en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los predios urbanos del cono Norte de Lima 2014 – 2016. En J. S. Calderon, *Influencia de la usucapion en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los predios urbanos del cono Norte de Lima 2014 – 2016* (pág. 120). Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

Campos, Y. (2018). Independización de predios urbanos. *Independización de predios urbanos, por Yessenia Campos Salazar [VÍDEO]* (pág. 5). Arequipa: Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. Obtenido de Legis: <https://legis.pe/calificacion-independizacion-predios-urbanos-yessenia-campos-salazar-video/>

Cano, D. J. (2017). El derecho a la propiedad, la garantía constitucional a la defensa y la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano. En D. J. Cano, *El derecho a la propiedad, la garantía constitucional a la defensa y la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano* (pág. 148). Huaraz: Universidad Nacional Santiago Antunez de Mayolo.

casacion civil contrato, 1345 - 98 (Sala Civil de la Corte Suprema 20 de enero de 1999).

Cláusula. (13 de noviembre de 2016). Recuperado el 12 de noviembre de 2019, de ConceptoDefinicion.de: <https://conceptodefinicion.de/clausula/>

COFOPRI. (23 de Febrero de 2016). *El Perú Primero*. Obtenido de Más de 1200 lotes de Cañete se beneficiarán con acciones de formalización: <https://www.cofopri.gob.pe/prensa/noticias/mas-de-1200-lotes-de-canete-se-beneficiaran-con-acciones-de-formalizacion/>

De la Fuente, R. (2016). *Compraventa e Inscripción de bienes inmuebles en Régimen de Copropiedad: Unas aportaciones para el debate. A vueltas con la Resolución N° 1868-2016-SUNARP-TR-L*. Lima: Universidad de Piura. Obtenido de https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2637/Compraventa_inscripcion_bienes_inmuebles_regime_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Delgado, J. (2017). *Las Limitaciones del Saneamiento Registral en la Compra Venta en Porcentajes Ideales de Predios Sin habilitación Urbana ni Subdivisión en el Distrito de Santa Ana la Convención. (Tesis de Pregrado)*. Cuzco. Obtenido de http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1224/3/Jorge_Tesis_bachiller_2017.pdf

Di Chiazza, I., & Van Thienen, P. (2006). El derecho de compra preferente como restricción a la transferencia de acciones. Análisis económico y jurídico. *Derecho comercial y de las obligaciones: Revista de doctrina, jurisprudencia, legislación y práctica*, 707-730. Obtenido de <http://www.cedeflaw.org/pdfs/2017426172231-128.pdf>

División y Partición de Bienes, 2477 - 2013 (LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, 13 de Agosto de 2014). Obtenido de <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar-boletin/ResNoticia30115-1.pdf>

El Peruano. (28 de febrero de 2017). *Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones*. Obtenido de decreto Supremo N°006 - 2017 - Vivienda:

<http://ww3.vivienda.gob.pe/DGPRVU/docs/Ley%2029090/01%20DS%20N%C2%BA%20006-2017-VIVIENDA%20-%20TUO%2029090%20-%2028.02.17.pdf>

Espinoza, J. (2005). *Las cláusulas vejatorias en los contratos estipulados unilateralmente*. Lima: Universidad de Lima. Obtenido de <file:///C:/Users/HP/Downloads/Dialnet-LaClausulasVejatoriasEnLosContratosEstipuladosUnil-5110345.pdf>

Galan, M. (5 de mayo de 2008). *Metodología de la Investigación*. Obtenido de <http://manuelgalan.blogspot.com/>

Gonzales Barrón, G. (2011). Constitución y Principios Registrales. *Revista jurídica del notariado*(78), 297-326. Obtenido de https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/PRINCIPIOS%20REGISTRALES%20Y%20CONSTITUCION%20GONZALES.pdf

Gonzalez, A. D. (29 de Mayo de 2008). *dnotarial.blogspot.com*. Obtenido de [dnotarial.blogspot.com: http://dnotarial.blogspot.com/2008/05/competencia-notarial.html](http://dnotarial.blogspot.com/2008/05/competencia-notarial.html)

Grupo Abril Inmobiliario. (2017). *Cómo se hace el registro de la propiedad en la Sunarp*. Miraflores: Mundo Abril. Obtenido de <http://abril.pe/noticia/como-se-hace-el-registro-de-la-propiedad-en-la-sunarp/>

Hernández Sampieri, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (6 ed.). Mexico: McGraw-Hill. Obtenido de http://metabase.uaem.mx/bitstream/handle/123456789/2792/510_06_color.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Hernández, A. (2005). Imputación fáctica y jurídica. *Derecho Penal y Criminología*, 26(78), 81-108. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpen/article/view/1015>

justicia, m. d. (27 de noviembre de 1996). *minjus.gob.pe*. Obtenido de minjus.gob.pe: <http://www.minjus.gob.pe>

justicia, m. d. (27 de noviembre de 1996). *Minjus.gob.pe*. Obtenido de minjus.gob.pe: <http://www.minjus.gob.pe>

justicia, M. d. (27 de noviembre de 1996). *minjus.gob.pe*. Obtenido de minjus.gob.pe: <http://www.minjus.gob.pe>

Justicia, M. d. (27 de noviembre de 1996). *minjus.gob.pe*. Obtenido de minjus.gob.pe: <http://www.minjus.gob.pe>

Llovera, W. C. (2017). Prevalencia del derecho de propiedad inmueble adquirida por prescripción adquirida del dominio frente al tercero registral que adquiere el mismo bien. En W. C. Llovera, *Prevalencia del derecho de propiedad inmueble adquirida por prescripción adquirida del dominio frente al tercero registral que adquiere el mismo bien* (pág. 140). Cajamarca: Universidad Nacional de Cajamarca.

López , Á. (2014). *La Propiedad Privada Inmobiliaria Bases Constitucionales y Régimen Estatutario Propiedad Urbana y la Propiedad Rústica (Tesis de Doctorado)*. Murcia. Obtenido de <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/277176/TALC.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

López , J. (2017). *El Sistema de Tránsito de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica. (Tesis de Pregrado)*. Cuzco. Obtenido de http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf

Marchena, B. (2016). *"Modelo de Control de Contratos Privados de Compra Venta de Inmuebles no Inscritos Mediante el Registro Numerado Sistematizado en las Notarías del Perú para la Prevención de Estafas".(Tesis de Pregrado)*. Pimentel. Obtenido de

<http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/4421/Becerra%20Davila.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Mendizabal, M. (2017). *La regulación de los derechos de propiedad de bien futuro : La inscripción de la hipoteca de bien futuro como fomento del crédito inmobiliario (tesis de magister)*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/12271/MIGUEL%20MARIANO%20MENDIZABAL%20DIAZ-TESIS%20PUCP.pdf?sequence=6&isAllowed=y>

Molina, M. (2012). *Problemas de la Tradición en la Compra Venta de Bienes Análisis en el Derecho Colombiano (Tesis de Maestría)*. Barranquilla. Obtenido de <http://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1>

Morales, N. (2018). *"La Formalización de la Transferencia del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles y la Vulneración al Caracter Absoluto del Derecho Real de Propiedad y la Seguridad Jurídica del Adquiriente".(tesis de Pregrado)*. Lima. Obtenido de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/614/1/NORA%20ISABEL%20MORALES%20ANTON.pdf>

Moreno, D. (2014). El consumidor en los contratos inmobiliarios. *Foro Jurídico*, 13, 38-43. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/download/13771/14395/>

Moreno, S. (2012). *Bienes muebles e inmuebles*. El Salvador: Tribunal de Apelaciones de los Impuestos Internos y de Aduanas. Obtenido de <http://www7.taiia.gob.sv/downloads/pdf/000-TAIIA-OO-2017-035.pdf>

- Mosqueira, E. (1987). La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano. *THEMIS: Revista de Derecho*, 74-81. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5110081.pdf>
- Mosquera, E. (1987). La venta de bien ajeno en el Código Civil Peruano. *THEMIS: Revista de Derecho*(8), 74 - 81. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5110081.pdf>
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2009). *¿Como Formalizo Mi Vivienda?* Obtenido de Lima Ciudad para Todos: <http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/gerencias/GDU/SALT/cartilla-de-formalizacion-como-formalizo-mi-vivienda.pdf>
- Nano, L. F. (23 de Febrero de 1996). *dialnet.unirioja.es*. Obtenido de dialnet.unirioja.es: <http://dialnet.unirioja.es>
- Nano, L. F. (23 de Febrero de 1996). *dialnet.unirioja.es*. Obtenido de dialnet.unirioja.es: <http://dialnet.unirioja.es>
- Núñez, A. (2015). Artículo 115. Independización por cambio de titularidad. En O. Huerta, *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (págs. 357 - 359). Lima: GRIJLEY. Obtenido de Artículo 115. Independización por cambio de titularidad: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%20115.pdf>
- Pacheco, J. (2013). *Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la "Inscripción Ficción" e "Inscripción Garantía" durante la década del 2000. Tendencias y Proyecciones (Tesis de pregrado)*. Santiago de Chile: Universidad de Chile. Obtenido de http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/de-pacheco_j.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pajuelo, P. Y. (2019). PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO. En P. Y. Pajuelo, *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO* (pág. 35). Huacho: Universidad Nacional Jose Faustino Sanchez Carrion.

Pizarro, Centro Poblado Puerto. (Setiembre de 2019). *Saneamiento de Inmuebles*. Obtenido de Tesis Doctoral: http://www.untumbes.edu.pe/transparencia_universitaria/documentos/04-09-2019/INDEPENDIZACION_DE_AREA_DE_TERRENO-UNTUMBES.pdf

Quezada, D. (2011). *“Los Vacios Juridicos en la Transferencia del Dominio y Derechos Reales de Inmuebles no Inscritos (Tesis de Pregrado)*. Loja. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/1298/1/TESIS%20DARWIN%20QUEZADA.pdf>

REDACCIÓN LP. (21 de junio de 2017). *Sunarp te enseña a leer la partida registral de un inmueble*. Obtenido de Legis.pe Pasion por el Derecho: <https://legis.pe/sunarp-ensena-leer-partida-registral-inmueble/>

Reyna, R., & Morales, A. (2019). *La Formalización de Titularidad sobre Bien Inmueble propio adquirido por Contrato de Compraventa durante la Vigencia de la Sociedad de Gananciales (tesis de titulación)*. Arequipa: Universidad Tecnológica del Perú. Obtenido de http://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/UTP/2049/1/Rosa%20Reyna%20Barsalla_Ana%20Morales%20Villena_Tesis_Titulo%20Profesional_2019.pdf

Salazar Tarazona, A. (2017). *La inmatriculación de predios rurales en el Perú*. Lima: PUCP.

Shippritt, R. (18 de noviembre de 2011). *Eficiencia de la gestión de compras*. Obtenido de Biamericas: <http://www.biamericas.com/presentaciones/2011/eficienciaEnLaGestionDeCompras/el-contrato-de-compraventa.pdf>

- Sierra Bravo, R. (1994). *Técnicas de Investigación Social*. Madrid: Editorial Paraninfo. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/53545006/Tecnicas-de-Investigacion-Social-bravo>
- SUNARP. (2017). *Los beneficios de Independizar tu Inmueble*. Santiago de Surco: Oficina Central de Comunicaciones. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/file.axd?file=/2017/16102017-1.pdf>
- SUNARP. (12 de setiembre de 2018). ¿Cómo registro mi predio por primera vez? *Andina*, págs. 5-7. Obtenido de <https://andina.pe/agencia/noticia-como-registro-mi-predio-primera-vez-724913.aspx>
- SUNARP. (24 de abril de 2018). ¿Qué requisitos solicita la Sunarp para independizar un inmueble? *Gestión*, págs. 2-3. Obtenido de <https://gestion.pe/peru/requisitos-solicita-sunarp-independizar-inmueble-232182-noticia/>
- SUNARP. (12 de Noviembre de 2019). *RESOLUCION N° 097-2013-SUNARP/SN*. Obtenido de REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/per114772anx.pdf>
- SUNAT. (07 de abril de 2014). *Cofopri: lo que necesita saber para sacar su título de propiedad*. Obtenido de El Popular.pe: <https://www.elpopular.pe/actualidad-y-policiales/2014-04-07-cofopri-lo-que-necesita-saber-para-sacar-su-titulo-de-propiedad>
- Tamayo, M., & Tamayo. (2002). *El Proceso de la Investigación Científica* (4 ed.). Mexico: Grupo Noriega Editores. Obtenido de <http://evirtual.uaslp.mx/ENF/220/Biblioteca/Tamayo%20Tamayo-EI%20proceso%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%20cient%C3%ADfica2002.pdf>

- Torres , M. (1991). La Tráferencia de propiedad los bienes muebles Incorporados en el Código Civil. *Derecho*, 159 - 175. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084823.pdf>
- Torres, F. (2011). *Principios Registrales*. Lima. Obtenido de <http://ipc.pe/inmobiliario2011/PRINCIPIOS%20REGISTRALES.doc>.
- Universidad Interamericana para el Desarrollo. (s.f). *La Propiedad en Derecho Civil*. Lima: UNID. Obtenido de https://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_mdj/ejec/DE/PD/S11/PD11_Lectura.pdf
- Valderrama, S. (2010). *Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica*. Lima: San Marcos.
- Velaochaga, M. C. (29 de abril de 2019). Prescripción adquisitiva notarial. *El Peruano*, pág. 14.
- Vilchez, J. (2017). *Bienes futuros sujetos al régimen de independización y copropiedad: naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8600/VILCHEZ_JUDITH_independizacion_inscripcion%20registral.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Villar, J. (5 de marzo de 2019). *parthenon.pe*. Obtenido de [parthenon.pe](http://www.parthenon.pe): <http://www.parthenon.pe>
- Villar, J. (5 de marzo de 2019). *Parthenon.pe*. Obtenido de [Parthenon.pe](http://www.parthenon.pe): <http://www.parthenon.pe>

Von Tuhr, A. (1999). *Tratado de las Obligaciones*. Madrid: Biblioteca Juridica de Autores Españoles y Extranjeros.

Zecenarro, C. (01 de mayo de 2016). ¿TIENE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA UNA TERCERA OPORTUNIDAD EN EL PERÚ? COFOPRI Y EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1202. *Derecho y Cambio Social*, 13(44), 1-9. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456244.pdf>

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<p>GENERAL ¿Cuál es la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019?</p> <p>ESPECÍFICOS ¿Cuál es el grado de eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado?</p> <p>¿Cuál es el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión?</p> <p>¿Cuál el grado de afectación social que generan la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial?</p> <p>¿Cuál es el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial?</p>	<p>GENERAL Determinar la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción adquisitiva de dominio en Lima, 2019.</p> <p>ESPECÍFICOS Medir el grado de eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado</p> <p>Establecer el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión</p> <p>Medir el grado de afectación social que genera la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial</p> <p>Establecer el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial</p>	<p>GENERAL Existe una influencia positiva jurídica y social acerca de la eficacia de la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado, por prescripción de dominio en Lima, 2019.</p> <p>ESPECÍFICAS Es significativamente necesaria la competencia notarial en la adquisición de propiedad inmueble no registrado.</p> <p>Existe una necesidad jurídica de establecer el nivel de eficacia de los procedimientos no contenciosos en la adquisición de propiedad inmueble por usucapión</p> <p>Existe una necesidad jurídica de medir el grado de afectación social que genera la adquisición de propiedad inmueble no registrado vía la eficacia de la competencia notarial</p> <p>Existe una necesidad jurídica social de evaluar el nivel de afectación social generada por las empresas inmobiliarias con respecto a la adquisición de una propiedad inmueble no registrada vía la eficacia de la competencia notarial</p>	<p>Variable Independiente COMPETENCIA NOTARIAL EN PROCEDIMIENTOS NO CONTENCIOSOS</p> <p>Variable Dependiente ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE NO REGISTRADO POR USUCAPION</p>	<p>X1: Registro y proceso adquisición de propiedad inmueble vía competencia notarial</p> <p>X2: Clausulas específicas y especiales para los procedimientos no contenciosos</p> <p>Y1= Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble</p> <p>Y2= Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados</p>	<p>Tipo: Básica.</p> <p>Diseño: No experimental, de corte transversal</p> <p>Nivel: descriptivo casual</p> <p>Enfoque de la Investigación: Cuantitativo.</p> <p>Método: Hipotético–Deductivo</p> <p>Población y Muestra:</p> <p>Población: 97, 950 abogados hábiles cal</p> <p>Muestra: 35 abogados CAL hábiles y litigantes en derechos reales</p> <p>Técnica e instrumento de recolección de datos:</p> <p>Técnica: Entrevista</p> <p>Instrumento: 2 Cuestionarios.</p>

Cuestionario sobre Variable independiente:

Cláusulas de futura independización en la venta de inmuebles

Se estima y valora su paciencia y entrega al momento de participar en la investigación, la cual tiene como fin el de obtener datos sobre Cláusulas de futura independización en el proceso de inscripción de bienes inmuebles no registrados. El siguiente cuestionario es totalmente anónimos, por lo que se le pide una respuesta sincera con respecto a cada pregunta. Indicándole que deberá leer de manera atenta y posterior a ello marcar con una “X” en una de las dos opciones mencionadas.

Instrucciones: Para siguiente se pide que marque con una “X” en el casillero que crea corresponder. En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
Competencia notarial en procedimientos no contenciosos.	Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial	<p align="center">Ficha Registral</p> <p>1) ¿Considera usted que la ficha registral garantiza el proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial?</p> <p>2) ¿Cree usted que la existencia y titularidad del bien es debido a la partida registral vía notarial?</p>		
		<p align="center">Proceso de Inscripción</p> <p>3) ¿Cree usted que el proceso de inscripción de un bien en el Perú es un proceso muy burocrático?</p> <p>4) ¿Considera usted que los procesos de inscripción de un bien no registrado deben ser</p>		

		desarrollados por la vía notarial?		
		Normativa notarial vinculada al proceso de inscripción 5) ¿Considera importante una normativa notarial que permita un proceso de inscripción? 6) ¿Cree usted que la normativa de un bien inmueble no registrado solo debería realizarse por la vía notarial?		
		Inscripción Notarial de la propiedad inmueble 7) ¿Considera usted apropiado la inscripción notarial de la propiedad inmueble por primera vez? 8) ¿Cree usted que la previa inscripción notarial del predio es garante de una adecuada formalización dentro del sector distrital?		
	Primera inscripción inmobiliaria vía notarial	Potestad Jurídica 9) ¿Considera usted que los notarios tienen potestad jurídica para realizar la inscripción de bienes inmuebles por primera vez? 10) ¿Cree usted que el notario debe ser específico en el proceso de inscripción de un bien inmueble por primera vez?		
		Idoneidad funcional 11) ¿Considera usted que el Notario reúne todos los requisitos funcionales para poder realizar la primera inscripción de un bien inmueble no registrado?		

		<p>12) ¿Cree necesario la adecuación la ley para reforzar la función del notario para el caso de bienes inmuebles que serán registrados por primera vez?</p>		
		<p>Adecuación de la realidad</p> <p>13) ¿Cree usted que los procedimientos para la inscripción de bienes inmuebles no registrados se adecúan a la realidad que vivimos?</p> <p>14) ¿Considera usted que el importante adaptar la normativa sobre registro de bienes inmuebles vía notarial a la realidad que le toca vivir?</p>		
		<p>Celeridad</p> <p>15) ¿Considera usted que la inscripción del bien inmueble por prescripción adquisitiva y en vía notarial permitirá formalizar el bien en el menor tiempo posible?</p> <p>16) ¿Cree usted que la normativa por vía notarial permite lograr una inscripción de bien inmueble en el menor tiempo posible?</p>		

Cuestionario sobre Variable Dependiente:

La adecuada formalización de predios urbanos.

Se estima y valora su paciencia y entrega al momento de participar en la investigación, la cual tiene como fin el de obtener datos sobre La adecuada formalización de predios urbanos. El siguiente cuestionario es totalmente anónimos, por lo que se le pide una respuesta sincera con respecto a cada pregunta. Indicándole que deberá leer de manera atenta y posterior a ello marcar con una "X" en una de las dos opciones mencionadas.

Instrucciones: Para siguiente se pide que marque con una "X" en el casillero que crea corresponder. En las siguientes proposiciones marque con una "X" en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapion	Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble	Normativa para la adquisición de una propiedad inmueble 17) ¿Considera usted que debería existir una normativa específica sobre el procedimiento para la adquisición de un bien inmueble?		
		18) ¿Cree usted que un mayor filtro generaría una normativa que permita inscribir un bien inmueble no registrado?		
		Inscripción Notarial de la propiedad inmueble por parte de la empresa inmobiliaria 19) ¿Cree que la inscripción vía notarial por parte de una empresa inmobiliaria permitiría		

		<p>lograr de forma efectiva un bien inmueble no registrado?</p> <p>20) ¿Es suficiente lo señalado en el proceso de inscripción notarial para que un bien inmueble pueda ser registrado por una empresa inmobiliaria?</p>		
		<p>Acta de verificación del bien inmueble presentado por la inmobiliaria en la notaria</p> <p>21) ¿Considera importante el acta de verificación del bien inmueble presentado por la inmobiliaria en la notaria?</p> <p>22) ¿Será suficiente el acta de verificación del bien inmueble presentado por la inmobiliaria en la notaria?</p>		
		<p>Adecuación de los documentos a la realidad</p> <p>23) ¿Considera usted que los documentos presentados por la inmobiliaria están adecuados a la realidad actual?</p> <p>24) ¿Cree usted que la realidad actual sobre la inscripción de bienes inmuebles no registrados permite un proceso rápido via notaria?</p>		
	Procedimiento de formalización	<p>Ficha Registral del primer bien inmueble</p> <p>25) ¿Considera usted que es importante la ficha registral del primer bien inmueble?</p> <p>26) ¿Considera usted que la ficha registral del primer bien inmueble es lo único suficiente para iniciar el proceso de inscripción?</p>		

	<p>de los inmuebles no registrados</p>	<p>Normativa para la formalización de los inmuebles no registrados</p> <p>27) ¿Considera usted indispensable tener una normativa clara para la formalización de los inmuebles no registrados?</p> <p>28) ¿Considera usted que es necesario mejorar y actualizar la normativa para la formalización de los inmuebles no registrado?</p>		
		<p>Idoneidad funcional</p> <p>29) ¿Cree necesario que el notario tenga un perfil profesional específico que le permita tener una idoneidad funcional adecuada?</p> <p>30) ¿Considera que la formas de obtención los títulos de los bienes inmuebles no registrados vía notaria y por prescripción adquisitiva, necesitan una idoneidad funcional específica?</p>		
		<p>Celeridad en el proceso</p> <p>31) ¿Considera usted, que la formalización en base a la vía notarial aceleraría el proceso de inscripción de los bienes inmuebles no registrados?</p> <p>32) ¿Cree que es necesario mejorar la normativa para así poder obtener un proceso de inscripción en el menor tiempo posible?</p>		

Anexo 3: Anteproyecto de Ley

" Año del Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"



MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 21 DE LA LEY N° 27157

Modificación del artículo 21 de la Ley N° 27157, para el otorgamiento de facultades al notario de la provincia donde se ubique determinado inmueble para que a solicitud del interesado declare la propiedad de este mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, en casos de inmatriculación.

La Bachiller en Derecho Leyde Alejandra Cárdenas Palomino, en ejercicio de sus facultades ciudadanas que le confiere el artículo 31° de la Constitución Política del Perú y conforme al artículo 75° del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente anteproyecto de ley que modifica respecto el artículo 21 de la Ley N° 27157, para el otorgamiento de facultades al notario de la provincia donde se ubique determinado inmueble para que a solicitud del interesado declare la propiedad de este mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, en casos de inmatriculación

Artículo 1.- Objeto: el presente proyecto destaca que le faculta al notario de la provincia donde se ubique determinado inmueble para que a solicitud del interesado declare la propiedad de este mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio a que se refiere el artículo 21 de la Ley N° 27157; pero, debe adecuarse a la realidad de la situación inmobiliaria en nuestro país, estando a que en el Poder judicial se faculta a realizar las prescripciones adquisitivas de dominio acumulando

las inmatriculaciones, más siendo el notario una persona idónea con facultades de dar fe pública y además habiéndosele extendido capacidad jurídica para los procesos no contenciosos, es necesario que tenga la facultad reglamentaria de poderes declarar la propiedad por usucapión acumulada a la primera inscripción de inmueble.

Artículo 2.- modifíquese el inciso i) del artículo 5 de la Ley 27333 Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, cuyo texto expresa:

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

Reformulando a los siguientes términos;

- i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario, **y en caso de inmatriculación extendida al notario por efectos de la presente modificación: la inmatriculación (primera inscripción) de la propiedad en el registro inmobiliario, solicitada acumulativamente por el usucapiente.**

Exposición de Motivos

Fundamento:

El artículo 5 de la Ley N° 27333 faculta al notario de la provincia donde se ubique determinado inmueble para que a solicitud del interesado declare la propiedad de este mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio a que se refiere el artículo 21 de la Ley N° 27157. Para tales fines, el notario, además de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, deberá seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que resulte aplicable.

Dicha solicitud es de naturaleza no contenciosa. Al recibirla, el notario verificará que contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 del Código Procesal Civil. Además, deben suscribirla como testigos, no menos de 3 ni más de 6 personas mayores de 25 años, quienes declararán que conocen al solicitante, especificando el tiempo que este posee el inmueble.

El Notario: (i) publicará un resumen de la solicitud por 3 veces, con intervalos de 3 días en el Diario Oficial El Peruano o aquel autorizado a publicar avisos judiciales y en uno de circulación nacional. (ii) Solicitará al registro la anotación preventiva de la solicitud. Al respecto, dentro de la calificación registral de dicha rogatoria, se evaluará la adecuación del título presentado con los asientos registrales, verificándose que el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral del predio, en caso se encuentre inscrito; constatándose que el referido titular aparezca como emplazado en el proceso seguido (Ver: RS N° 611-2019-SUNARP-TR-L de 07/03/2019) (iii) notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el predio.(iv) Obligatoriamente debe constituirse en el inmueble objeto de solicitud.

Transcurridos 25 días hábiles desde la última publicación, sin mediar oposición, el

notario declara adquirida la propiedad del bien por prescripción, teniendo el instrumento notarial mérito suficiente para su inscripción registral y cancelar el asiento a favor del antiguo propietario.

Si existe oposición de tercero el notario finaliza el trámite comunicando el hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En tal caso, el solicitante podrá recurrir a la vía arbitral o judicial. (Velaochaga, 2019)

Alcance

El presenta ante proyecto, alcanza a tener efecto a nivel nacional.

Costo Beneficio

En cumplimiento a lo dispuesto en las norma, siendo de carácter privativo, no genera gastos al Estado porque es de patrimonio de los interesados. En cuanto a beneficios traslada gastos por la concentración de solicitudes ante la exclusividad hasta antes de entrada en vigor de la presente.

Impacto en la Legislación Vigente

La modificación tiene un efecto importante porque agilizaría y descongestionaría lo relativo al ámbito de las competencias jurisdiccionales esto conlleva a que las competencias de los Notarios tengan un aporte a la realidad inmobiliaria.

Anexo 4: Base de datos

Muestra	Competencia notarial en procedimientos no contenciosos																Adquisición de propiedad inmueble no registrado por usucapión																
	Registro y proceso de propiedad inmueble vía competencia notarial								Primera inscripción inmobiliaria vía notarial								Procedimiento de las empresas inmobiliarias en la adquisición de una propiedad inmueble								Procedimiento de formalización de los inmuebles no registrados								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2		
2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
5	2	1	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	1	2	1	
6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
8	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	
11	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1		
12	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
13	1	1	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2	2	1	2	1	2	1	2	2		
14	2	1	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
15	1	2	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
16	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
17	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1		
18	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
19	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
20	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
21	1	1	2	2	1	2	1	2	1	1	2	2	1	2	2	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1	2	1
22	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

