



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

**TESIS**

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA  
NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL  
DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020”**

**PRESENTADO POR:**

**Br. QUISPE HUAMANÍ, Rachel Antonieta**

**ASESORES:**

**DRA. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO  
MG. CARLOS RODOLFO BULNES TARAZONA**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**AYACUCHO-PERÚ**

**2021**

### **Dedicatoria**

A mi madre, como muestra de mi eterno reconocimiento y agradecimiento. Por todo el amor ofrecido y por la paciencia entregada a lo largo de mi formación personal y profesional.

## **Agradecimientos**

A los profesionales del Derecho que dejando de lado sus ocupaciones han colaborado desinteresadamente en la ejecución del trabajo de investigación.

A los asesores temático y metodológico, por el profesionalismo y apoyo recibido en la revisión del informa final de tesis.

## Índice

Carátula .....	¡Error! Marcador no definido.
Dedicatoria.....	ii
Agradecimientos .....	iii
Índice .....	iv
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
Introducción.....	ix
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	12
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	12
1.2. Delimitación de la investigación.....	14
1.2.1. Delimitación espacial.....	18
1.2.2. Delimitación social.....	19
1.2.3. Delimitación Temporal.....	19
1.2.4. Delimitación conceptual.....	20
1.3. Formulación del problema de investigación.....	20
1.3.1. Problema general .....	20
1.3.2. Problemas específicos .....	21
1.4. Objetivos.....	21
1.4.1. Objetivo general .....	21
1.4.2. Objetivos específicos.....	21
1.5. Hipótesis y variables de la investigación .....	21
1.5.1. Hipótesis general.....	21
1.5.2. Hipótesis específicas.....	22
1.5.3. Variables .....	22

1.5.3.1. Operacionalización de las variables .....	23
1.6. Metodología de la investigación .....	25
1.6.1. Tipo y nivel de investigación.....	25
1.6.2. Método y diseño de la investigación .....	25
1.6.3. Población y muestra .....	26
1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	27
1.6.5. Justificación, importancia y limitaciones de la investigación.....	28
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>33</b>
2.1. Antecedentes de estudio de investigación.....	33
2.2. Bases legales .....	33
2.3. Bases teóricas.....	44
2.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio sede judicial.....	44
2.3.2. Prescripción adquisitiva notarial.....	50
2.3.3. Prescripción Adquisitiva.....	55
2.3.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio.....	55
2.3.3.2. Naturaleza Jurídica .....	56
2.3.3.3. Fundamento y finalidad.....	57
2.3.3.4. Prescripción adquisitiva ordinaria .....	58
2.3.3.5. Prescripción Adquisitiva Extraordinaria.....	64
2.3.4. El Derecho a la Propiedad.....	70
2.3.4.1. Características del derecho a la propiedad.....	72
2.4. Definición de términos básicos .....	73
<b>CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....</b>	<b>76</b>
3.1. Análisis de tablas y gráficos .....	76
3.2. Prueba de hipótesis.....	82

3.2.1. Para la hipótesis general.....	83
3.2.2. Para la hipótesis específica 1.....	83
3.2.3. Para la hipótesis específica 2.....	84
3.2.4. Para la hipótesis específica 3.....	85
DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	86
CONCLUSIONES .....	90
RECOMENDACIONES .....	92
FUENTES DE INFORMACIÓN .....	92
ANEXOS	
Anexo 1: Matriz de consistencia	
Anexo 2: Instrumentos de medición	
Anexo 3: Validación de expertos	
Anexo 4: Anteproyecto de Ley	

## Resumen

El objetivo formulado para desarrollar el trabajo de investigación fue analizar la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020. El diseño empleado y que ha servido como referente para ejecutar cada una de las actividades investigativas fue el descriptivo correlacional. La necesidad de recoger la información para sistematizar los resultados demandó la elaboración y aplicación de cuestionarios de información que fue aplicado a 73 operadores de justicia. Las tablas y las figuras estadísticas consideradas en el proceso de presentación han permitido analizar los resultados que permitieron sistematizar las conclusiones. Estadísticamente se ha demostrado que existe relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad. ( $X^2= 75,687$ ;  $p\_valor=0,00<\alpha(0,05)$ ). A nivel descriptivo, se registra que, sobre prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, el 26,0% sostiene que es ilegal; 61,6% señala que es legal y el 12,3% manifiesta que es pertinente. Mientras que, para el caso de la variable Derecho a la propiedad, el 20,5% señala que no se cumple; el 56,2% afirma que a veces se cumple y el 23,3% considera que sí se cumple.

**Palabras claves:** Prescripción adquisitiva, dominio vía notarial, derecho a la propiedad.

## Abstract

The objective formulated to develop the research work was to analyze the relationship between the acquisitive prescription of domain via notarial and the right to property in the Judicial District of Ayacucho in 2020. The design used and that has served as a reference to execute each one of the research activities was the descriptive correlation. The need to collect information to systematize the results required the preparation and application of information questionnaires that were applied to 73 justice operators. The tables and statistical figures considered in the presentation process have made it possible to analyze the results that made it possible to systematize the conclusions. Statistically, it has been shown that there is a relationship between the acquisitive prescription of domain via notarial and the right to property. ( $\chi^2 = 75.687$ ;  $p\_value = 0.00 < \alpha (0.05)$ ). At a descriptive level, it is recorded that, regarding the acquisition prescription of domain via notarial, 26.0% maintain that it is illegal; 61.6% indicate that it is legal and 12.3% state that it is pertinent. While, in the case of the variable Right to property, 20.5% indicate that it is not fulfilled; 56.2% affirm that it is sometimes fulfilled and 23.3% consider that it is fulfilled.

**Key words:** Purchasing prescription, notarial domain, right to property.



## Introducción

El ***problema de estudio identificado*** corresponde al análisis jurídico de la pertinencia de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial porque se ha registrado muchos casos en el que se ha afectado al derecho a la propiedad, consagrada y protegida en el Art. 70 de la Constitución Política del Perú que protege este derecho inalienable; la informalidad que se manifiesta en todo proceso económico, social y cultural en el Perú, genera brechas y vacíos legales que puede ser aprovechado de mala fe para utilizar esta figura jurídica de manera ilegal.

***La motivación que generó se realice el trabajo de investigación*** fue la cantidad considerable de demandas de nulidad a las resoluciones o registros que por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial han logrado registrar los predios en los registros públicos; los mecanismos que establece la ley para acogerse a esta figura jurídica muchas veces es vulnerado por personas que actúan ilegalmente y aprovechando la potestad que se le otorga al notario, implementan una serie de estrategias y mecanismos para contar con los requisitos que las normas exigen como puede ser el caso de la declaración de vecinos que corroboran las pretensiones del interesado.

***La forma como se realizó*** el trabajo de investigación se adecuó a las exigencias investigativas establecidas por el enfoque cuantitativo y principalmente por el diseño descriptivo correlacional; la elaboración de cuestionarios de opinión aplicado a profesionales del Derecho permitió recoger

los datos que a través del uso de técnicas estadísticas permitió el procesamiento, presentación análisis e interpretación de estos.

**El método** que utilizado y que se adecuó a las necesidades de la investigación en base al objetivo de investigación planteado fue el deductivo porque la lógica de este proceso cognitivo fue contrastar la teoría con la realidad, en ese sentido se contó con suficiente información teórica sobre las variables de estudio que han permitido su valoración en situaciones y casos concretos.

Las **limitaciones del estudio** estuvieron relacionados al tiempo disponible de las unidades consideradas como muestra de estudio que han permitido recoger la información requerida para lograr los objetivos previstos.

Otras de las limitaciones que se presentaron estuvieron relacionados con el proceso de asesoramiento del trabajo de investigación por la coyuntura que atraviesa la Universidad.

Los capítulos que comprende el informe final de tesis se ciñen estrictamente al esquema exigido por la Universidad y la Escuela Profesional de Derecho, la misma que presenta el siguiente detalle:

### **Capítulo I: Planteamiento del problema**

Comprende la descripción del problema, así como la delimitación y formulación tanto de los problemas como de los objetivos. En este mismo capítulo encontramos la justificación, la importancia y las limitaciones del trabajo de investigación.

En este mismo capítulo encontramos todos los aspectos que componen la metodología del trabajo de investigación, así como: el tipo, método, diseño, nivel, técnicas e instrumentos de recolección de datos.

### **Capítulo II: Marco teórico**

El soporte teórico en el que descansa todo el trabajo de investigación se desarrolló en este capítulo, que considera los antecedentes de estudio, así como las bases legales, el marco teórico en sí y la definición de los términos.

Este capítulo permite orientar todo el trabajo de investigación a nivel teórico y asegura la científicidad de los resultados obtenidos.

### **Capítulo III: Presentación, análisis e interpretación de resultados**

En este capítulo se registran los resultados obtenidos en base al procesamiento, análisis e interpretación de los datos.

La organización de este capítulo comprende dos aspectos; el primero relacionado a los resultados descriptivos y el segundo vinculado a los resultados inferencias.

Finalmente, el este informe final de tesis considera las referencias bibliográficas que fueron registradas teniendo en cuenta las formalidades que todo trabajo de investigación demanda en estos casos.

## **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

Los individuos al paso de su vida ejecutan posibilidades como adquirentes de una pluralidad de bienes que representan y conforman su patrimonio, buscan mejorar su calidad de vida. En esos bienes se hallan los inmuebles, ejerciendo sobre éstos su explotación económica. Pero también se dan los casos cuando esta clase de bienes son dejados por sus propietarios, que, al quedar sin ser explotados, sea por causas voluntarias o involuntarias, entre ellas la negligencia, la inoperancia y la dejadez, trae como resultado no solo la falta de pago de impuestos y tributos, necesarios para el desarrollo económico de una localidad o país, sino el abandono del bien patrimonial y el encumbramiento de otra persona que al poseerla, respetando los lineamientos legales, pretende ser el nuevo titular del derecho sobre ese bien.

Como respuesta a este problema social, se ha establecido en la mayoría de las legislaciones de los Estados soberanos, una institución jurídica conocida como la usucapión, mediante la cual se puede obtener la propiedad de bienes muebles e inmuebles, la doctrina lo llama adquisición originaria.

Concedores que el derecho a la propiedad está confirmado en la Constitución Política del Perú y regulado no solo por el derecho sustantivo sino por leyes especiales que le imprimen calidad, conocimiento y estabilidad jurídica, constituyendo el derecho a la propiedad en uno de los pilares, junto con el de los derechos primordiales o fundamentales de los individuos, que sustenta todo el sistema democrático, político y jurídico del país.

Menoscabar o enervar el derecho a la propiedad no solo de las personas jurídicas sino de las naturales, constituiría una grave afrenta al sistema jurídico porque generaría inestabilidad jurídica. Las personas se realizan personal y profesionalmente a través de la seguridad normativa que el sistema jurídico ofrece respecto al derecho inalienable de la propiedad de sus bienes. La usucapión como institución jurídica, es una forma de asegurar la continuidad de la propiedad, constituyendo una sanción al propietario registral por su inoperancia o negligencia en la explotación económica de su bien inmueble.

Por otro lado, debemos considerar que existen inconvenientes que se originan una vez que, vistos en paralelo organización de la usucapión con los Registros Públicos, se nos presenta la disyuntiva de dar la positiva estabilidad jurídica de titularidad sobre un inmueble, aun cuando puede que esa titularidad no sea tal, porque debemos considerar que el Registro da únicamente una presunción *iuris tantum* a su autenticidad de lo allí registrado o inscrito y que, por consiguiente, en no escasas situaciones la posesión por un poseedor que procura adquirir el

dominio por prescripción adquisitiva entra en problema con la realidad registral.

Por ello, la doctrina mayoritaria considera que la sentencia que reconoce la propiedad de una persona sobre un bien por usucapión es solo declarativa y no constitutiva de derechos. En la doctrina registral existen dos corrientes en relación con los efectos de la usucapión. Un buen sector, lo constituye los que consideran que la usucapión es declarativa; que opera de pleno de derecho, y, por otro lado, están los que consideran que es constitutiva; que no es suficiente que una persona posea a título de dueño, reuniendo todos los demás requisitos que establece la ley, sino que es determinante obtener una sentencia favorable, de no ser así, no se estaría constituyendo la usucapión

Pero no podemos realizar un análisis tan simple como el considerar que la usucapión viene a ser el castigo impuesto al propietario o mejor dicho al titular registral simplemente por su abandono respecto a su propiedad, esa no es la finalidad de la usucapión, sino el de otorgar seguridad y certidumbre a las relaciones jurídicas, evitando que situaciones que se presentan como inciertas o dudosas, se mantengan indefinidamente.

La prescripción adquisitiva de dominio vía notarial es una figura jurídica cuyo principio legal es concretar la propiedad de las personas en casos en los que por diversas causas no es factible registrar los bienes por conducto regular. Pero también, existen muchos casos en los que la aplicación esta vía, ha afectado el derecho a la propiedad de las personas que son dueñas legítimas de un predio o un bien inmueble; porque se ha sorprendido la buena fe y los actos realizados en las notarías; bien sea entregando documentación o requisitos que la norma establece de manera fraudulenta o también en casos en los que se ha incurrido en delitos de corrupción para formalizar predios a terceras personas que no contaban con los documentos que

avalan las pretensiones de las personas que solicitan acogerse a esta figura jurídica.

La prescripción adquisitiva de dominio vía notarial se sistematizó e incorporó al sistema legal en el Perú para facilitar los procesos de formalización de los predios cuya tenencia y titularidad, en casos específicos, no podían ser registrados en la Superintendencia Nacional de Registro Predial; la efectividad de esta regla fue demostrada por medio de la porción notable de registros de predios que fueron formalizados gracias a su aplicación correcta; sin embargo, toda norma debe ser perfeccionada para que impida cualquier afectación al derecho a la propiedad, por ello es que debe desarrollarse investigaciones que permitan conocer la pertinencia de su aplicación y las casuísticas que puedan presentarse en la realidad.

Los problemas sociales de informalidad, corrupción y propensión de muchos ciudadanos a la comisión de actos ilegales necesariamente deben ser filtrados a través de la aplicación de normas que garanticen los derechos de las personas. De allí que, se necesita dar información importante que posibilite sistematizar con criterio jurídico, mecanismos y tácticas que garanticen el derecho a la propiedad de los individuos una vez que se invoque la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

Para Weeb, Beuermann, Revilla (2006) “como para muchos el progreso en zonas precarias depende del poseedor en que se manifieste: De la misma manera, el derecho de pertenencia se ha construido en gran cuota por el ejercicio propio del poblador, creciendo a partir la precariedad de la incursión, y consolidándose a través de diversas acciones propias y de las autoridades.” (p.13).

Debido a lo cual, esos posesionarios que construyen con madera, drywall o calamina el lote que invadieron, resultando pertinente puntualizar que una vez que existe posesión precaria se estima que no existe una titularidad fehaciente propia, ni al menos justa; vale decir, el tipo de casos en que dichos ocupantes precarios no tienen suficiente documentación que crea un derecho de propiedad presunto y que en todo, presumiendo la buena fe, sea justo; así como lo muestra de Lama (2011) para la especificación más firme del poseedor precario :“La posesión precaria es la que se practica con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, sea ya que jamás lo tuvo o ya que el que poseía feneció” (p.168).

En la misma línea, es probable informar que una vez que un posesionario quiere hacer el saneamiento del predio y consecuentemente a ello obtener la titularidad del bien que está ocupando, requiere hacer un proceso nombrado prescripción adquisitiva de dominio; este modo se refleja en 2 maneras de aplicación: de forma ordinaria y de forma extraordinaria, una se da cuando el posesionario tiene un título justo, se le llama proceso ordinario debido a que solamente la ley pide que evidencie 5 años de posesión latente a la buena fe para adquirir el nivel de dueño; sin embargo, la otra forma es cuando hablamos de una posesión ilegítima, que no posee ningún tipo de documentación, necesitándose que se acredite 10 años de posesión, previniendo en los dos casos con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil que pide una posesión pacífica, continua y pública.

La Ley N° 27157 nos franquea elementos útiles que puede argüirse a efectos de la posesión continua como son los artículos 898 (sobre la suma de plazos posesorios) y 915 (acerca de la presunción de continuidad de la posesión) del Código Civil. Con estas normas, no se requiere que la



continuidad de la posesión sea mantenida por la misma persona, puesto que para adquirir la propiedad por prescripción puede darse la suma de plazos posesorios, cuya finalidad es permitir al poseedor de hoy aprovecharse del lapso que poseyó el anterior con el fin de conseguir el tiempo primordial para la prescripción predeterminada por la ley, sin que el poseedor presente haya poseído por lapso semejante.

Por un lado, una vez que una persona pretenda ser reconocida como dueño tendrá que recurrir justamente a un proceso judicial, conllevando una época bastante mayor a diferencia de la vía notarial; mejor dicho, si una persona realiza una posesión ilegítima de un predio tiene todo el derecho de poder hacer uso de la vía notarial con el objetivo de conseguir la calidad de propietario, como lo asevera Mosquera (2013) quien llega a la conclusión que “Como puede advertirse la usucapión en sede notarial es un trámite expeditivo, por tal motivo varios de los operadores inmobiliarios ven en ella un instrumento bastante eficaz.” (p.105).

Consecuente con la problemática expuesta, en la presente indagación se revisa la prescripción adquisitiva como una elección probable en la vía notarial a solicitud de parte. La Ley 27157 “Ley de Regularización de Construcciones, del Método para la declaratoria de fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de propiedad única y de propiedad común, establece en su artículo 21° la potestad del notario de poder hacer la prescripción adquisitiva de dominio de esos predios que tengan la característica de urbanos; el comentado proceso se da con el objeto de sanear y regularizar los predios; por ende, el objetivo engloba diferentes puntos con el fin de obtener la formalidad debida en el ámbito social y económico del territorio, ejecutándose como un facilitador procesal.

Los actos procesales se reducen en la perspectiva notarial y registral a efectos de lograr la prescripción, igual sentido aplicable por el Tribunal Registral mediante resolución N° 283-2019-SUNARP-TR-T que

emplea el uso de la prescripción adquisitiva de dominio no obstante el departamento de catastro no emita una resolución certera en relación a la superficie a prescribir ; la resolución en referencia es para aclarar que en adición de la ventaja de recurrir a la aplicación notarial a fin de alcanzar la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio se obvian las dificultades procesales en beneficio del administrado.

Para mejorada (2017) “En definitiva, la prescripción adquisitiva de dominio notarial es un beneficio, tal como lo define: “La usucapión notarial genera a nivel registral, económico y procesal un beneficio ... mientras que en la usucapión se requiere que el adquirente haya poseído por 10 años. Ciertamente la posesión para fines de prescripción coincide con una ausencia del propietario (abandono), pero es un supuesto distinto a la pérdida por abandono” (p.1)

Lo indicado precedentemente, pone énfasis que en el caso de encontrarse un predio como “abandonado” y que una persona al poseerla cumpla el papel del propietario, bastaría con tener el caso definida por ley para adquirir el título de propietario; conllevando al estudio de si esta es una manera en la que el Estado peruano premia al que asume el papel protagónico de propietario sobre un bien inmueble que no es suyo; y finalmente hacer hincapié que la usucapión notarial es aplicable para predios urbanos debido a que presentan un precedente que especifican las características principales del predio, logrando ser más sencillo la verificación de los requisitos que se deben cumplir en la usucapión, establecido en el artículo 950° del Código Civil.

## **1.2. Delimitación de la investigación**

### **1.2.1. Delimitación espacial**

“Todo fenómeno de estudio u objeto de investigación se ubica en un determinado espacio, sea este geográfico o teórico; por lo que es sustancial registrar esta condición que permite contextualizar el estudio que se pretende realizar” (Cilloniz, 2016)

El espacio en el que se desarrollará el estudio comprende la jurisdicción del Distrito Judicial de Ayacucho, esto como referencia para poder caracterizar a la muestra de estudio.

### **1.2.2. Delimitación social**

“La delimitación social de todo estudio comprende el registro de las unidades de estudio que están comprendidos en el problema y que vienen a ser las que deben proporcionar información sobre el fenómeno investigado” (Dávalos, 2017, p. 84)

Es necesario precisar que las **unidades de estudio** considerados en el recojo de los datos vienen a ser:

Magistrados cuya experiencia en la resolución de casos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial permitan obtener información relevante sobre el comportamiento de las variables de estudio.

Abogados que laboran en las notarías de la ciudad de Ayacucho, que poseen información relevante sobre los procedimientos legales que esta figura jurídica exige para viabilizar la inscripción de predios en los registros públicos.

Profesionales del Derecho que patrocinan y se encargan de realizar los procedimientos legales que la norma establece para invocar la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

### **1.2.3. Delimitación Temporal**

“El tiempo hace alusión al periodo cronológico que se requiere para desarrollar todo el trabajo de investigación, por lo que siempre está ligado al espacio geográfico en el que se pretende realizar la investigación” (Valdivieso, 2017)

El tiempo destinado para realizar el trabajo de investigación comprende cuatro meses cronológicos, que corresponde al periodo lógico en el que es factible desarrollar un estudio investigativo.

#### **1.2.4. Delimitación conceptual**

“Las teorías, doctrinas y principios que sustentan las variables de estudio, así como los datos que necesariamente se requieren acopiar para alcanzar los objetivos de la investigación, deben estar registrados en la delimitación conceptual, la misma que debe considerar las fuentes a las que se deben acudir para justamente recabar la información que el estudio demanda. En ese sentido, las fuentes a las se debe acudir para viabilizar el estudio vienen a ser:

**Fuentes primarias**, que se refieren al recojo de manera directa de los datos que para el caso del presente estudio será posible gracias a la aplicación de cuestionarios de opinión.

**Fuentes secundarias**, relacionados con el acopio de información de tipo textual que permiten la construcción del marco teórico; en ese sentido, se hace necesario el acopio de trabajos de investigación desarrollados con anterioridad, artículos científicos, jurisprudencias, doctrinas y material impreso especializado.

El registro de las fuentes secundarias demanda la elaboración de fichas y registros textuales, así como el uso de fuentes de información bibliográfica” (Kavasi, 2016)

### **1.3. Formulación del problema de investigación**

#### **1.3.1. Problema general**

¿Cuál es la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020?

### **1.3.2. Problemas específicos**

¿Qué relación existe entre la **posesión continua** y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020?

¿Qué relación existe entre la **posesión pacífica** y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020?

¿Qué relación existe entre la **posesión pública** y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020?

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. Objetivo general**

Analizar la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

### **1.4.2. Objetivos específicos**

Determinar la relación entre la **posesión continua** y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Determinar la relación entre la **posesión pacífica** y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Determinar la relación entre la **posesión pública** y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

## **1.5. Hipótesis y variables de la investigación**

### **1.5.1. Hipótesis general**

Existe relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

### **1.5.2. Hipótesis específicas**

Existe relación entre la posesión continua y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Existe relación entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Existe relación entre la posesión pública y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

### **1.5.3. Variables**

#### **V1: Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial**

“La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad de este, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado” (García, 2018, p. 67).

#### **V2: Derecho a la Propiedad**

“Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la ley o los reglamentos” (Vásquez Ríos, 2003, p. 45).

### 1.5.3.1. Operacionalización de las variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	Ítems	ESCALA DE MEDICIÓN
Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial	La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad de este, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado. (García, 2018, p. 67).	La variable será valorada a partir de la aplicación de un cuestionario que considera ítems para cada una de las dimensiones.	Posesión continua	Pública Pacífica Ininterrumpida	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La posesión continua debe garantizar la posesión pública de la propiedad.</li> <li>2. La posesión pública debe estar debidamente acreditada.</li> <li>3. La posesión pacífica debe estar debidamente comprobada.</li> <li>4. Es función del responsable de verificar la documentación asegurar la posesión pacífica del predio.</li> <li>5. La posesión interrumpida del predio es requisito esencial para asegurar la propiedad.</li> <li>6. La posesión ininterrumpida del predio debe ser corroborada objetivamente.</li> </ol>	Nominal:  Pertinente Legal Ilegal
			Posesión pacífica	Fuerza física Fuerza material Fuerza moral	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. La fuerza física debe desestimar cualquier pretensión de posesión del predio.</li> <li>8. La fuerza física utilizada para posesionar el predio es causal de desestimación de la pretensión.</li> <li>9. La fuerza material restringe la posibilidad de registrar el predio.</li> <li>10. La fuerza material utilizada para asegurar la posesión del predio desestima dicha pretensión.</li> <li>11. La fuerza moral que se ejerce para hacerse del predio debe ser demostrada para desestimar la pretensión de registrar el predio.</li> <li>12. La fuerza moral ejercida para corroborar la posesión del predio es causal de nulidad del proceso.</li> </ol>	
			Posesión pública	Visibilidad Exterioridad Publicidad	<ol style="list-style-type: none"> <li>13. La visibilidad de la posesión del predio es requisito esencial para proseguir con el registro.</li> <li>14. La visibilidad de la posesión debe ser corroborada por alguna autoridad.</li> <li>15. La exterioridad del predio debe ser corroborada con documentos objetivos.</li> <li>16. La exterioridad del predio debe ser certificada por algún funcionario.</li> <li>17. La publicidad se refiere al conocimiento público de la posesión del predio.</li> <li>18. La publicidad es un requisito que debe ser presentado por la persona que pretende registrar el predio.</li> </ol>	

Derecho a la Propiedad	Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la ley o los reglamentos. (Vásquez Ríos, 2003, p. 45).	La variable será valorada a partir de la aplicación de un cuestionario de opinión que registre información sobre cada una de las dimensiones.	El uso	Naturaleza Destino Posesión	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La naturaleza del derecho a la propiedad es la base legal que asiste a este derecho.</li> <li>2. La naturaleza del uso de la propiedad es un indicador que asegura el derecho a la propiedad.</li> <li>3. El destino que se hace del predio es indicador del derecho a la propiedad.</li> <li>4. El destino que se hace con el bien es una forma jurídica de asegurar el derecho de su propiedad.</li> <li>5. La posesión del bien determina el derecho a la propiedad.</li> <li>6. La posesión es una figura jurídica que asegura la propiedad del bien.</li> </ol>	Nominal:  Se cumple A veces No se cumple
			La disposición	Donación Compraventa Permuta	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. La donación del predio es un indicador del derecho a la propiedad.</li> <li>8. La donación permite disponer del predio porque es potestad alcanzada por el derecho de propiedad.</li> <li>9. La compraventa del predio se puede materializar porque se goza del derecho a la propiedad.</li> <li>10. La compraventa del predio es un derecho que asiste al propietario.</li> <li>11. La permuta del predio puede ser efectuada porque se goza del derecho a la propiedad.</li> <li>12. La permuta del predio es factible cuando se garantiza el derecho a la propiedad.</li> </ol>	
			La reivindicación	Recuperación Reconocimiento Titularidad	<ol style="list-style-type: none"> <li>13. La recuperación del predio es una forma de reivindicación.</li> <li>14. Para recuperar el predio la ley asiste al titular debidamente demostrado.</li> <li>15. El reconocimiento del predio es una forma de reivindicación.</li> <li>16. El reconocimiento del predio debe ser certificada por una autoridad competente.</li> <li>17. La titularidad del predio es una forma de reconocer el derecho a la propiedad.</li> <li>18. La titularidad del predio debe ser certificada por una entidad del Estado.</li> </ol>	



## **1.6. Metodología de la investigación**

### **1.6.1. Tipo y nivel de investigación**

#### **a. Tipo de investigación**

“Se asume el tipo *investigación básica* porque el estudio está orientado en determinar la relación entre las variables de estudio lo que implica que su aporte es teórico, por lo que no tiene utilidad práctica en la solución de problemas a través de modelos de intervención” (Valderrama y León, 2016)

#### **b. Nivel de investigación**

Para Tenorio (2018) los niveles de investigación está relacionados al alcance y el propósito que tiene la investigación; en ese sentido en base a los objetivos formulados el nivel de investigación que corresponde al presente estudio es el relacional.

El nivel relacional de la investigación acoge estudios cuyo objetivo sea determinar la relación que existen entre las variables y las dimensiones que vienen a ser justamente lo que se pretende alcanzar al desarrollar el presente trabajo de investigación.

### **1.6.2. Método y diseño de la investigación**

#### **a. Método de investigación**

“Todo método de estudio considera procesos y procedimientos que permiten alcanzar los objetivos previstos.

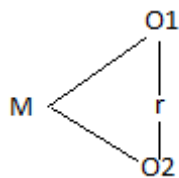
En lo que concierne al método elegido para desarrollar las actividades investigativas y en base a los objetivos de la investigación le corresponde el método deductivo, porque existen teorías sobre las variables de estudio que deben ser contrastadas con la realidad” (Maúrtua, 2018)

## b. Diseño de investigación

“Todo diseño es un plan que el investigador diseña para organizar de manera efectiva todos los procedimientos y actividades del proceso de investigación” (Valdivieso, 2017)

Para el caso del presente estudio se ha asumido emplear el **diseño básico no experimental del tipo descriptivo correlacional de corte transversal**, porque los objetivos y la naturaleza del fenómeno investigado así lo exige.

Esquema:



Este esquema dispone que se debe identificar una muestra de estudio que sea representativo de la población; luego se debe medir las variables a través de la aplicación de instrumentos de recolección de datos de naturaleza cuantitativa, en este caso son los cuestionarios. Una vez procesado y presentado la información recabada se estiman los cálculos estadísticos que nos permiten determinar la relación que existe entre las variables de estudio.

### 1.6.3. Población y muestra

#### a. Población

“La población está conformada por eventos, fenómenos y sucesos, así como de individuos que están comprendidos en un area determinada que es motivo de investigación” (Urbina, 2018)

Para el caso del estudio que se pretende desarrollar la población queda determinada de la siguiente manera:

Tabla 1: Población de estudio conformada por profesionales del Derecho que laboran en la jurisdicción de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho.

Profesionales de Derecho	Cantidad (fi)	Porcentaje (f%)
Magistrados	10	13,6
Fiscales	13	17,8
Abogados	50	68,6
Total	73	100.0

Fuente: Registro del Poder Judicial de Ayacucho  
Elaboración: investigadora

### **b. Muestra**

“No se cuenta con muestra de estudio porque como esta es parte representativa de la población y en el caso del presente estudio al no superar 100 unidades de estudio debe realizar el estudio considerando a todas las unidades de la población” (Valdivieso, 2017)

## **1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

### **a. Técnicas**

Cilloniz (2016) señala que “toda técnica de estudio es un conjunto de procedimientos que el investigador de manera sistemática organiza con la intención de recoger información relevante para alcanzar los objetivos de la investigación”.

La técnica utilizada en el recojo de información viene a ser la encuesta porque es una técnica que permite acopiar datos en volumen considerable en una sola aplicación.

## **b. Instrumentos**

“Todo instrumento es un medio físico que permite registrar lo que se evidencia al momento de efectivizar la técnica” (Kavasi, 2016)

En base al objetivo previsto en la investigación se ha utilizado los cuestionarios de opinión las mismas que en su elaboración han considerado las dimensiones y los indicadores.

### **1.6.5. Justificación, importancia y limitaciones de la investigación**

#### **a. Justificación de la investigación**

##### **Justificación teórica**

Para Hernández (2017) “ toda investigación desarrollada bajo las exigencias procedimentales del método científico, produce conocimiento científico, por lo tanto, este estudio pretende aportar con información teórica que incrementa el cuerpo de conocimientos que se tienen sobre las dos variables de estudio”.

“Cuando el propósito del estudio es generar reflexión y debate académico sobre el conocimiento existente, confrontar una teoría, contrastar resultados o hacer epistemología del conocimiento existente”. Bernal (2016).

Este trabajo de estudio tiene un aporte teórico, ya que considera una propuesta legislativa de naturaleza sustantiva, que cubrirá el vacío normativo existente en relación a los medios de defensa que le deben asistir a los poseedores que adquirieron la propiedad inmueble por usucapión, que no haya sido declarada judicialmente, evitando que se afecte su derecho, debido a interpretaciones erróneas al excluir el verdadero alcance y fin que persigue la prescripción adquisitiva de dominio. Con ello se acrecentará el conocimiento sustantivo y procesal civil de los operadores de justicia.

Otra justificación del tipo teórica que se tiene viene a ser la posibilidad que las conclusiones puedan generar nuevas hipótesis de investigación que al ser debidamente contextualizadas generen otras investigaciones.

### **Justificación práctica**

Para Lázuri (2017) “todo estudio debe garantizar el beneficio directo o indirecto de las personas, porque ese es el requisito y la exigencia que se demanda a todo proceso de investigación”.

“Se considera que una investigación tiene justificación práctica cuando su desarrollo ayuda a resolver un problema o, por lo menos, propone estrategias que al aplicarse contribuirán a resolverlo”. Bernal (2016).

La investigación que se pretende desarrollar aportará con información relevante sobre el comportamiento del fenómeno a partir del cual se deden sistematizar estrategias que permitan perfeccionar las normas y asegurar su efectividad.

### **Justificación metodológica**

“En Investigación científica, la justificación metodológica del estudio se da cuando el proyecto que se va a realizar propone un nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento válido y confiable”. Bernal (2016).

Según Urbina (2018) “todo trabajo de investigación desarrollado bajo las exigencias del método científico sirven de referentes para posteriores investigaciones, constituyendo de esta manera la lógica de construir teorías que permiten explicar la realidad”.

Los instrumentos que fueron elaborados para el recojo de información al ser evaluados a través de criterios de validez y

confiabilidad servirán para viabilizar futuros trabajos de investigación.

### **Justificación legal**

Para Maúrtua (2018) “los estudios de investigación que se desarrollan obedecen a distintos tipos de exigencias; existen estudios que se realizan con fines netamente investigativos y otros que son producto de exigencias establecidas por normas y reglamentos emanadas por las instituciones de nivel superior”.

Para la obtención del título de abogada la Universidad Alas Peruanas considera dentro de su reglamento de grados y títulos la modalidad de sustentación de trabajo de investigación; por lo tanto, esta constituye la justificación legal para viabilizar el presente estudio.

### **Justificación social**

Constituye un aporte de utilidad social, que, previendo su manejo adecuado, tendrá como efecto, reducir, menguar las penurias por las cuales deben pasar aquellas personas que pretenden mejorar su calidad de vida adquiriendo una propiedad inmueble por medio de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, vía que en la actualidad, se ve limitada de ejercer por cuanto se necesita de una normativa adecuada que la permita acceder a la propiedad por esta vía notarial; de lo contrario, su situación posesoria se encontraría tan solo en un derecho expectatio frente al propietario registral, resultando perjudicados económica y moralmente, al volverse incierto el derecho a usucapir por falta de regulación normativa que establezca un mecanismo efectivo para hacer valer dicho derecho, aunque este no haya sido declarado judicialmente.

## **b. Importancia de la investigación**

Según Tenorio (2018) “la importancia de todo trabajo de investigación recae en dos criterios consustanciales entre sí; el primero relacionado con la cientificidad que posee el estudio desarrollado, y el segundo vinculado al beneficio que ofrece la ejecución de este”

Respecto al primer criterio podemos mencionar que tanto el diseño teórico como el metodológico y muestral se ciñe estrictamente a las exigencias consideradas en el método científico, con lo cual se garantiza justamente que las conclusiones tienen asidero y respaldo científico.

En lo que concierne al segundo criterio se puede mencionar que el eje temático abordado en el presente estudio es de interés de la población, porque existe la necesidad de formalizar los predios que habitan y muchas veces no se cuenta con procedimientos y documentación que facilite y viabilice este proceso, por lo que la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial constituye un camino viable y factible; con excepción de aquellos que fraudulentamente tramitan este instituto perjudicando al titular registral..

### **c. Limitaciones del estudio**

Para Salazar (2018) “las limitaciones vienen a ser las dificultades que se presentarán en la ejecución del trabajo de investigación las mismas que constituyen un proceso natural, porque todo estudio siempre debe ser contrastado con la realidad; en ese sentido, la teoría con la realidad muchas veces no se complementan entre sí, por lo que es necesario y vital superar este tipo de atingencias”.

Entre las principales limitaciones que se prevén deban surgir en el desarrollo del trabajo de investigación se encuentra la falta de

disponibilidad de las unidades de estudio para responder las interrogantes registradas en el cuestionario de opinión.

Otra dificultad viene a ser el proceso de asesoramiento del trabajo de investigación toda vez que la coyuntura por la que atraviesa la Universidad no permite que este proceso sea efectivo.



## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes de estudio de investigación**

#### **A nivel internacional:**

Quizhpi (2016) desarrolló el trabajo de investigación titulado: Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador. Trabajo de investigación presentado a la Universidad Autónoma del Ecuador para obtener el título de Abogado.

Los procedimientos sistematizados para realizar el presente estudio estuvieron enmarcados en las exigencias metodológicas de la investigación cuantitativa teniendo como sistema referencial el diseño descriptivo correlacional. La muestra que ha permitido el acopio de información fueron 68 profesionales del Derecho. Para el recojo de los datos fueron necesarios la aplicación de cuestionarios de opinión que previamente fueron evaluado a través de criterios de validez y confiabilidad. Los resultados confirman que la relación entre las variables es directa y moderada ( $\rho=0,558$ ;

p\_valor=0,00) lo que significa que los procedimientos considerados al aplicar esta figura deben ser taxativamente cumplidas.

Sáenz (2017) desarrolló el estudio titulado: La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva. Trabajo de investigación presentado a la Universidad de Chile para obtener el título de Abogado.

El recojo de información para comprobar las hipótesis planteadas estuvieron referenciadas por los procedimientos establecidos en el diseño correlacional no experimental. Fueron 94 profesionales del Derecho a quienes se les aplicó el cuestionario de opinión y gracias a la cual se lograron sistematizar los resultados. En el caso de las conclusiones se registra que se ha demostrado la relación entre las variables de estudio ( $\rho=0,627$ ; p\_valor=0,00) lo que implica que existen casos en el que la aplicación de esta figura jurídica ha vulnerado el derecho a la propiedad por lo que es necesario implementar estrategias para perfeccionarlo.

MORALES (2000), presentó un artículo titulado "*La Usucapión*", publicado por la Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid. El autor, realizó un análisis de los presupuestos para la institución jurídica de la usucapión y los efectos de esta en el tratamiento jurídico español, señalando que esta es un modo de adquirir la propiedad y otros derechos reales, a través de la posesión continua en el tiempo.

Referente a los efectos de la usucapión, el autor concluyó que tiene como consecuencia la adquisición del derecho real, asimismo que esta adquisición se produce de forma automática, es decir de pleno derecho al haberse cumplido todos los presupuestos para que esta opere, y puede ser empleada como vía de excepción frente a acciones del anterior propietario.

LOUTAYF (2017), presentó un artículo titulado "Anotación de Litis en el Proceso de Prescripción Adquisitiva", publicado por la Revista de Derecho Procesal 2017-1 "Las medidas cautelares en el Código Civil y Comercial de la Nación", Santa Fe - Argentina.

En el desarrollo del artículo, hizo alusión al instante en que se adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, acorde lo estipulado en el Código Civil y Comercial Argentino.

El autor señaló, que la prescripción opera de pleno derecho y su impacto de compra se genera por el solo curso del tiempo, produciéndose la compra del derecho real, teniendo la sentencia judicial de prescripción adquisitiva carácter de declarativa.

Concluyó, que, conforme el Código Civil y Comercial, se le atribuye a la sentencia la calidad de declarativa para la prescripción extensa, no obstante, no le reconoce impacto retroactivo una vez que versa sobre prescripciones extraordinarias o largas.

### **En el ámbito nacional**

Mesía (2018) desarrolló un estudio titulado: Efectos jurídicos de la excepción de prescripción extintiva de la acción, derivada de las acciones de prescripción adquisitiva de dominio, y de reivindicación positivo. Trabajo de investigación presentado a la Universidad César Vallejo de Trujillo para obtener el título de Abogado.

Trabajo de investigación que fue desarrollado bajo el marco metodológico de la investigación cuantitativa. Para la comprobación de las hipótesis se utilizó los lineamientos del diseño descriptivo correlacional y la muestra estuvo conformada por 92 unidades de estudio. Las conclusiones afirman que, se ha demostrado que existe relación entre las variables de estudio ( $\rho=0,647$ ;  $p\_valor=0,00$ ) lo que implica que existen vacíos jurídicos en casos en los que se ha invocado esta figura jurídica.

Orellana (2018). Desarrolló el estudio titulado: Análisis jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en el sistema jurídico del Perú. Trabajo de investigación presentado a la Universidad Nacional Federico Villareal para obtener el título de Abogado.

La comprobación de la hipótesis demandó el empleo del diseño descriptivo correlacional, mientras que la muestra estuvo conformada por 120 profesionales del Derecho. La técnica y el instrumento utilizado para el recojo de los datos fue la encuesta y el cuestionario respectivamente. Las conclusiones confirman que existen suficientes argumentos estadísticos para afirmar que existe relación directa significativa entre las variables de estudio.

Lama (2017) presentó el estudio titulado: Trabajo de investigación presentado a la Universidad Nacional Mayor de San Marcos para obtener el título de Abogado.

El diseño utilizado para desarrollar todo el proceso de la investigación fue el descriptivo correlacional. La muestra estuvo integrada por 92 unidades de estudio, a quienes se les administró un cuestionario con el fin de acopiar los datos. Las conclusiones afirman que, existe una asociación directa significativa entre las variables de estudio ( $X^2=124,54$ ;  $p\_valor=0,00$ ) lo que significa que existen suficientes argumentos investigativos y jurídicos que demuestran que existen dificultades de orden jurídico en la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

Huamaní (2019) desarrolló el estudio titulado: Análisis jurídico de las implicancias de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho. Trabajo de investigación presentado a la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga para obtener el título de Abogado.

Estudio desarrollado bajo los lineamientos metodológicos de la investigación cuantitativa, contando para ello con las pautas procedimentales del diseño descriptivo correlacional. La muestra estuvo conformada por 92 profesionales del Derecho quienes respondieron las interrogantes consideradas en el cuestionario de opinión proporcionados. Las conclusiones afirman que, el nivel de asociación entre las variables de

estudio es directa y moderada ( $Tau_b=0,587$ ;  $p\_valor=0,00$ ), lo que significa que es necesario perfeccionar la norma porque existen algunas observaciones que limitan su efectividad.

BERROCAL, V. (2017), presentó la tesis titulada “Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil peruano en el Distrito Judicial de Lima Norte - 2016, Universidad de Huánuco, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Se propuso como uno de los inconvenientes, la interacción de los mecanismos de protección que regula el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima, Norte – 2016. El propósito de la averiguación ha sido establecer la interacción entre la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016.

La indagación, tuvo un enfoque cuantitativo, con base en la ejecución de la observación y el cuestionario, para explicar, examinar, deducir jurídicamente y decidir de qué forma se relaciona la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016.

El creador concluyó, que el cumplimiento de los requisitos de posesión está referente directo y de manera positiva con la variable derecho de propiedad, del mismo modo que los mecanismos de custodia permanecen involucrados directos y de manera positiva con la variable derecho de propiedad.

Llanos y Vasquez (2019). Realizo una investigación en la Universidad Tecnológica del Perú de Arequipa, para optar el Título de Abogado, denominado “La interpretación judicial del artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú”. Los autores nos indican la sentencia que declare la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, es declarativa. Esto porque considero que, al darse cabida a este argumento de la necesidad de una

sentencia previa, que resulta ser un requisito formal, no se consideran los argumentos del demandado al contestar la demanda que justamente están dirigidos a establecer que el poseedor demandado ya adquirió el bien por prescripción adquisitiva. El objetivo general, establecer si en la prescripción adquisitiva como forma o modo de adquisición de la propiedad, no se requiere contar con una sentencia que se ampare en la teoría constitutiva, que reconozca el derecho adquirido, sino basta con el cumplimiento de los requisitos legales que la ley señala, aplicándose la teoría declarativa. Los objetivos específicos, establecer los alcances de las teorías constitutivas y declarativas en la institución prescripción adquisitiva como forma o modo de adquisición de propiedad. Establecer los alcances de la tesis declarativa, referente a los procesos de reivindicación, desalojo y mejor derecho de propiedad. El tipo de investigación es cualitativa, porque se basa en estudios descriptivos, interpretativos e inductivos (que parten de lo particular a lo general) y es utilizada para la analizar la realidad social, amparado en un enfoque subjetivo, con el propósito de explorar entender e interpretar y descubrir el comportamiento, sobre la realidad del estudio. El tipo de estudio es de diseño dogmático, por un lado, se enfocó al plano teórico y otro lado, se enfocó en el plano de las propuestas y soluciones. Se arribó a la siguiente conclusión, se determina que la prescripción adquisitiva, nace de un hecho y muere en un hecho, sería paradójico que solo exista cuando haya un título formal, si se desconoce esto entonces dejaría de ser un hecho y sería paradójico que solo exista cuando haya un título formal, si se desconoce esto entonces dejaría de ser un hecho.

## **2.2. Bases legales**

- **Constitución Política del Perú de 1993**

- Art. 2° Derechos fundamentales de la persona, inciso 16
- **Código Civil – Decreto Legislativo N° 295**
  - Art. 885° Bienes inmuebles
  - Art. 896° Noción de posesión
  - Art. 897° Servidor de la posesión
  - Art. 900° Adquisición de la posesión
  - Art. 901° Tradición
  - Art. 904° Conservación de la posesión
  - Art. 905° Posesión inmediata y mediata
  - Art. 906° Posesión ilegítima de buena fe
  - Art. 907° Duración de la buena fe
  - Art. 912° Presunción de la propiedad
  - Art. 914° Presunción de buena fe del poseedor
  - Art. 915° Presunción de posesión continua
  - Art. 922° Causales de extinción de la posesión
  - Art. 923° Noción de propiedad
  - Art. 927° Acción reivindicatoria
  - Art. 949° Transferencia de propiedad de bien inmueble
  - Art. 950° Prescripción adquisitiva
  - Art. 951° prescripción de bien mueble
  - Art. 952° Declaración judicial de prescripción adquisitiva
  - Art. 953° Interrupción de término prescriptorio

La **Constitución Política del Perú** en el Art. 70 establece que el derecho a la propiedad es inalienable, por lo que el Estado a través de sus instituciones deben velar y proteger este derecho que le asiste a todas las personas.

El artículo 70° de la Constitución Política del Perú, textualmente dice: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad

nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

Este artículo va en concordancia con lo establecido en el artículo 2° Numeral 16 de la misma Constitución en cuanto se refiere al derecho a la propiedad y a la herencia.

### **Código Civil**

Los artículos 950 y 951 del Código Civil se ocupan de los requisitos de la prescripción de bienes inmuebles y de bienes muebles. El artículo 950 establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

A su vez el artículo 951 establece que la adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe o durante cuatro si no la hay.

Según la doctrina posesión pacífica significa que no haya sido obtenida ni se mantenga mediante la violencia o la fuerza. Además, la posesión debe haberse mantenido sin perturbación en los hechos y en el derecho. De allí que reiterada jurisprudencia Nacional ha establecido lo siguiente:

Para que se adquiriera la propiedad adquisitiva por prescripción adquisitiva, se requiere, entre otros requisitos, que la posesión sea pacífica, entendiéndose por ésta que no se adquirió por la fuerza, que no está afectada por violencia y no es objetada judicialmente en su origen.

No es pacífica la posesión cuando el poseedor es demandado en vía de acción reivindicatoria.” (Cas. N° 1676-96, sentencia del 30 de abril de 1998, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia)



Habiéndose establecido que el actor antes de interponer la presente demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio fue emplazado judicialmente para que desocupe el predio materia de litis, tal hecho ha perturbado la posesión del demandante, por lo que ella ha dejado de ser pacífica.” (Cas. 770-97, sentencia del 09 de diciembre de 1998, Sala Permanente de la Corte Suprema de Justicia).

La posesión no puede ser pacífica si es que se ha demostrado que ella ha dado lugar a numerosos procesos por parte del demandado.” (Cas. 1686-98, sentencia del 10 de marzo de 1999, Sala civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia)

No existe posesión pacífica cuando el poseedor ha sido demandado anteriormente en un proceso de desalojo” (Cas. 2206-98, sentencia de 17 de marzo de 1999, Sala Civil permanente de la Corte Suprema de Justicia)

Que si bien la jurisprudencia y la doctrina han entendido que la posesión pacífica deja de ser tal con la interposición de procesos judiciales tendientes a lograr la recuperación legal del inmueble es necesario para evitar interpretaciones inadecuadas de la ley hacer la precisión en el artículo 950 del Código Civil agregándose un párrafo adicional que señale que la posesión dejará de ser pacífica si al poseedor se le ha requerido judicialmente la entrega o desocupación del bien.

### **Función del notario**

Entre los propósitos del presente estudio es señalar las funciones del Notario de conformidad al Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de

Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en este sentido, se tiene lo que se transcribe del Decreto Supremo N° 035- 2006-Vivienda en relación con el Notario.

## **Capítulo II El Notario**

### **Artículo 5.- Función notarial**

El notario cumple las siguientes funciones:

- a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.
- c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.
- d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.
- e) Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.
- f) Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.
- g) Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.
- h) Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.
- i) Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes.

### **Artículo 6.- Competencia Notarial**

Es competente conocer el trámite de regularización, por parte del notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización. Para los casos de saneamiento de titulación regulados en el Capítulo IV del Título II de la presente Sección, el notario debe ser abogado.

- **Ley Complementaria a la Ley N°26662, La Ley de Asuntos No contenciosos de Competencia Notarial para la regulación de Edificaciones.**

**Artículo 5: Del Trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio**

“El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley 27157, se tramitará exclusivamente ante el notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil.”

Se determina en asuntos no contenciosos (no Litis), de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 27157, la facultad del notario de poder realizar a solicitud de parte la prescripción adquisitiva de dominio siempre y cuando el bien inmueble a prescribir se ubique en la provincia del notario, así mismo se determine fehaciente el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 950 del código civil respecto a la posesión continua, pública y pacífica.

Es precisamente, en la potestad que tiene el notario dada por la ley en mención que son muchas las oportunidades que el funcionario se ve ante situaciones de dudosa interpretación o porque la documentación tiene algún requisito también dudoso y necesita de una mayor diligencia para ser considerado objetivamente idóneo para suscribir la prescripción adquisitiva notarialmente.

## **2.3. Bases teóricas**

### **2.3.1. Proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Inmuebles- Sede Judicial**

“En nuestra normativa procesal nos encontramos con el artículo 504.2 que prescribe sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio de Inmuebles.

Este precepto normativo, es una manera de adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo, esa regla está solo destinada a derechos reales.

Se configura conjugando la inercia o negligencia del titular que se ve despojado con la posesión de quien se arroga el derecho de estarla poseyendo, generando de esta forma la extinción de la acción de quien aparece como titular de la propiedad en Registros Públicos. Indistintamente, la misma autora nos afirma que la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma procedente de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión, por un periodo definido, debiendo cumplirse los requisitos de ley. Por lo cual, para proceder a tramitar la prescripción adquisitiva, se debería consumir los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil; o sea, la posesión debería ser: pública, pacífica, continua; y el poseedor debería actuar como dueño del bien. Además, se debería consumir con los requisitos especiales exigidos por la ley procesal. La vía contenciosa para tramitarse la prescripción Adquisitiva es la del proceso abreviado. Esta vía es una vía cuya duración es intermedia entre el proceso de conocimiento (plazos más amplios para las diversas actuaciones procesales) y al proceso sumarísimo (plazos cortos)” (Ledesma Narváez, Marianella).

## Trámite judicial

- Presentada la demanda tienen los demandados:
  - a) tres días para interponer tachas u oposiciones a los medios probatorios, contados desde la notificación de las resoluciones que los tienen por ofrecidos;
  - b) cinco días para interponer excepciones y defensas previas, contados desde la notificación de la demanda;
  - c) cinco días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas planteadas contra la reconvención; y
  - d) diez días para contestar la demanda y reconvenir (Artículo 491 inciso. 1, 3, 4 y 5 del Código Procesal Civil).
- De darse el caso, el demandante tendrá:
  - a) tres días para absolver las tachas u oposiciones;
  - b) cinco días para interponer excepciones o defensas previas contra la reconvención;
  - c) cinco días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas;
  - d) cinco días para ofrecer medios probatorios si en la contestación se invocan hechos no expuestos en la demanda; y
  - e) diez días para absolver el traslado de la reconvención (Artículo 491 inciso. 2, 3, 4, 6 y 7) del Código Procesal Civil).  
El saneamiento procesal tendrá lugar dentro de los quince días de vencido el plazo para contestar la demanda o reconvenir. (artículo 491 inciso 8 y 493 primer párrafo del Código Procesal Civil).
- En la etapa de saneamiento, si los defectos de la relación fuesen subsanables, el juez otorga un plazo para ser subsanados. Subsana los defectos, el Juez declarará saneado el proceso por existir una relación procesal válida.

En caso contrario, lo declarará nulo y consiguientemente concluido (Artículos 493 inciso 1 y 465 incisos 1, 2 y 3 y penúltimo párrafo del Código Procesal Civil).

- El Juez, otorga a las partes tres días para que propongan sus puntos controvertidos; con o sin las propuestas, el juez procederá a fijar los puntos controvertidos y, en especial, los que van a ser materia de prueba. A continuación, decidirá la admisión de los medios probatorios ofrecidos, si los hubiera. Luego ordenará la actuación de los medios probatorios ofrecidos referentes a las cuestiones probatorias, de haberlas.
- Al final del saneamiento procesal el Juez comunicará a las partes el día, la hora y el lugar para la realización de la audiencia de pruebas. (Artículos 493 inciso 3 y 471 del Código Procesal Civil).
- La audiencia de pruebas se llevará a cabo dentro de los veinte días siguientes a la realización de la audiencia de saneamiento y conciliación (siempre que se haya declarado la existencia de una relación jurídica procesal válida y no se haya producido la conciliación entre los justiciables). Así lo establece el artículo 491 inciso 9 del Código Procesal Civil.
- Las audiencias especial y complementaria, si fuera el caso, se realizarán dentro de los cinco días de efectuada la audiencia de pruebas. (Artículo 491 inciso 10 del Código Procesal Civil).
- Se expedirá sentencia dentro de los veinticinco días de culminada la audiencia de pruebas o las audiencias especial y complementaria, si éstas se hubieren realizado. (Artículo 491 inciso 11 del Código Procesal Civil).
- Los litigantes tendrán un plazo máximo de cinco días para apelar de la sentencia, apelación que tendrá efecto

suspensivo. Ello de conformidad con lo dispuesto en los arts. 491 inciso 12) y 494 del Código Procesal Civil) .

- El trámite descrito es el correspondiente a los procesos abreviados en general y que algunos asuntos contenciosos que se sustancian en dicha vía procedimental se sujetan a ciertas disposiciones legales especiales, las cuales prevalecerán sobre las normas generales del proceso abreviado, siendo las normas generales de aplicación supletoria ante el caso particular de que se trate.

Respecto a los requisitos del artículo 505° del Código Adjetivo, se observa que los incisos 1-4 se refieren a requisitos específicos de la Prescripción Adquisitiva y el inciso 5 hace referencia al deslinde (Rectificación de Áreas y Linderos). Por lo que, dichos requisitos especiales del presente procedimiento, en la vía judicial son los siguientes:

- Precisar el tiempo de posesión del bien: El poseedor en los fundamentos de hecho de su demanda, debe precisar el tiempo que tiene dominio el inmueble, esto es de suma importancia, debido a que el objeto de discusión de la Prescripción Adquisitiva es precisamente la posesión del bien como propietario; debiendo ser del plazo que establece el artículo 950 del Código Civil. Consecuentemente, para el cómputo del plazo de la prescripción, se debe tener la fecha de inicio de la posesión y la forma de adquisición de esta.
- Precisar el nombre de la persona tenga derechos inscritos sobre el bien, anterior propietario y colindantes: En la demanda se deben precisar los datos de la persona que figura en Registros Públicos, como propietario del inmueble materia de prescripción; pues la exigencia del nombre es importante, para dilucidar la buena o mala fe del nuevo adquirente. De manera que, si el bien se encuentra inscrito

la buena fe no podría ser alegada, porque el poseedor sabía que poseía un bien cuya propiedad le pertenecía a un propietario, quien aparece en Registros. Inclusive, si el inmueble materia de prescripción no se encuentra inscrito, también se debe proporcionar los datos del propietario. Finalmente, se debe precisar los nombres y el lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes, siendo de suma importancia, sobre todo cuando los bienes a prescribir no se encuentren inscritos.

- Copia Literal o Certificado: Cuando el inmueble materia de prescripción se encuentre inscrito se exige la presentación de la copia literal de los últimos 10 años cuando se trate de inmuebles urbanos, y 5 años en inmuebles rústicos. Pero cuando los inmuebles, no estén inscritos en los Registros Públicos, la norma exige que se acompañe la certificación que acredite que los bienes no se encuentren inscritos o registrados. Los certificados, estos se refieren a dos. El primero es el emitido por el mismo Registro Público; es decir el certificado de Búsqueda Catastral; mientras que el segundo es emitido por la Municipalidad competente (inmuebles urbanos) o por el Ministerio de Agricultura (inmuebles rústicos).
- Presentación de Planos de ubicación y perimétrico: La norma procesal exige la descripción del bien con la mayor exactitud posible. Por lo que, se requiere en la demanda se encuentre acompañada de planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones existentes, lo cual deberán estar suscritos por un ingeniero o un arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien.



- Asimismo, si fuera el caso el demandante presentará la certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien en la Municipalidad correspondiente; ello es para verificar la posesión del bien; y así el juez pueda exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afectan al inmueble (autoavalúo, pago de arbitrios). Testigos: La prueba testimonial en otros procesos es opcional, mientras que, en el proceso de Prescripción adquisitiva, es exigente la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, quienes deberán ser mayores de 25 años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estimen pertinentes. Los testigos que se ofrecen podrían ser subrogados por la parte que los ofreció y ofrecer en su remplazo otros. Esto debido a que estos testigos no son únicos ni exclusivos, ya que pueden ser sustituidos por otros, con las mismas exigencias que describe el inciso 4 del artículo 505 del Código Procesal Civil.

### **Prueba**

Los medios probatorios más característicos que sirven para acreditar la posesión son los siguientes:

- Declaraciones juradas y recibos de pago del impuesto predial o arbitrios municipales.
- Contratos que se refieran al inmueble o que lo señalen como domicilio.
- Recibos de pagos por los servicios públicos domiciliarios del bien.
- Documentos públicos (escrituras notariales), las construcciones realizadas y los recibos de pago por la asesoría técnica o de la adquisición de los materiales de construcción, las licencias, las constancias de posesión

emitidas por organizaciones oficiales o representativas de los pobladores.

- Recibos de arrendamiento girados por el solicitante en calidad de arrendador.
- Declaraciones testimoniales de vecinos o colindantes.
- Procedimientos administrativos o judiciales que haya seguido el poseedor y en los que la controversia gire sobre la ocupación del bien, o por lo menos se indique el domicilio fehaciente del actor.
- Certificados domiciliarios o inspecciones judiciales tramitadas como prueba anticipada o que hayan sido levantadas dentro de cualquier tipo de proceso, constataciones notariales, entre otras.

### **2.3.2. La Prescripción adquisitiva vía notarial**

“El Estado a través del Decreto Ley N°26002 promulga la Ley del Notariado, teniendo esta norma concordancia con la Ley N° 26662, la Ley N° 27333 y la ley 27157; atribuyendo distintas acciones, obligaciones, derechos a fin de propiciar una vía alternativa a lo que concierne la ya ajetreada vía jurisdiccional; la parte más importante de la función notarial o de la vía notarial es que el notario plasma seguridad jurídica mediante la fe que este otorga de diversos actos, o manifestaciones de voluntad la misma que debe cumplir una función de asegurar una realidad objetiva social. Por ello la labor del notario es muy importante porque va a verificar y a plasmar en un documento lo que otros manifiestan y a dar fe a sus firmas, pero en rigor es una labor muy compleja”. (Tarragon, 2011, p.3)

La vía notarial relacionada con la prescripción adquisitiva de dominio, constituye una totalmente nueva vía considerada como una herramienta veloz y posible, sin embargo, se tiene que aclarar que la funcionalidad del notario en interacción a este proceso solo

estaría permitida para la manera extraordinaria de prescribir mostrando la posesión continua, publica y pacífica por un tiempo de 10 años, según sus funcionalidades de otorgar, asegurar que los documentos que presente la solicitante acrediten la posesión por la época manifestada de la misma forma que lo establece la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333.

**“LEY 27333 COMPLEMENTARIA A LA LEY No 26662, LA LEY DE  
ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL,  
PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

**Artículo 1°.- De los alcances de la presente Ley**

La función notarial prevista en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, se rige por las disposiciones de dicha Ley, por lo establecido en la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en las Leyes N° 26002, Ley del Notariado y N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos y sus modificatorias, en lo que resulte aplicable y no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157, su reglamento y la presente Ley.

**Artículo 2°. - De la función Notarial en la Ley N° 27157**

**2.1.-** Precísase que la certificación y verificación de la documentación que se adjunta al formulario registral a que se refiere el párrafo 5.1 del artículo 5° de la Ley N° 27157 es la constatación efectuada por el notario respecto de la existencia y legalidad de dicha documentación. El Notario no incurrirá en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación maliciosa de los interesados, siempre y cuando haya tomado todas las medidas necesarias en el proceso de verificación respecto a la legalidad de los documentos. Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la

veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

(...)

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

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

- a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.
- b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505° del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.
- c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el diario oficial "El Peruano" o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.
- d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

- e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.
- f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.
- g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.
- h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.
- 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.
- j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el artículo 141° del Código Procesal Civil.

k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones”.

GONZALES BARRON, Gunther Hernán y otros señalan sobre las pruebas indirectas: “Varias de las pruebas enumeradas anteriormente, son de carácter indirecto; es decir, no están enfiladas a acreditar en forma inmediata el hecho controvertido, sino que solo permiten probar un hecho determinado (distinto), del cual recién se tiene el punto de partida para inferir la posesión. Así tenemos, por ejemplo, el pago de los servicios públicos de agua potable o energía eléctrica solo constata que el sujeto es deudor de una relación jurídica de consumo y que ha cumplido con el abono correspondiente. Sin embargo, en forma indirecta lleva a inferir (por deducción) que dicha persona debe poseer el bien, ya que tiene acceso a los recibos que se entregan a domicilio y los paga todos los meses. Por lo que, la prueba de la prescripción adquisitiva es compleja, y no basta un solo elemento para generar convicción, máxime cuando un período tan prolongado (diez años para la prescripción extraordinaria), exige que el actor cuente con diversos medios de prueba que funden su pretensión, conforme ya se han detallado al explicar los requisitos especiales” (GONZALES BARRON, Gunther)

### **2.3.3. Prescripción adquisitiva**

#### **2.3.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio**

Para Chuma (2016) “es un modo de adquirir la propiedad (o de aun otro Derecho real) por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el tiempo (plazo) fijado por ley”.

De la misma manera para Sáenz (2017) “la adquisición del dominio (u otro Derecho real) por la posesión (stricto sensu) continua e interrumpida, publica y pacífica, por el plazo que fija la ley. El plazo

varía según que, además de los elementos mencionados, se agreguen los de justo título y buena fe (diez años) o que falten ambos o alguno de ellos (veinte años)”.

Según Rojas (2017) “es la adquisición, por el poseedor de una cosa, del Derecho de propiedad o de otro Derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada. Para Cuadros (1995) la prescripción es el modo de adquirir la propiedad por la transformación de la posesión en Derecho de propiedad debido al transcurso del tiempo”.

Según Garcés y Sisa (2018) “la usucapión es un caso particular de la prescripción, cuya finalidad consiste en ser un medio de protección de aquellos adquirentes cuya adquisición fue irregular o derivada de un non dominus y a quienes se protege por consideraciones de seguridad pública convierten la apariencia iurisen realidad jurídica y hacen objetivamente inadmisibles la acción del verus dominus”.

Guijarro (2018) “define a la usucapión como la adquisición de un Derecho mediante la posesión continuada durante el período determinado por el legislador y que varía según los casos; es un modo de adquisición a título originario porque la adquisición se produce independientemente de cualquier relación de hecho y de Derecho con el titular anterior”.

La Corte Suprema de Justicia de la República, en relación con la configuración adquisitiva o usucapión, ha establecido lo siguiente:

“La usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico es la identidad

misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión” (Casación 2161- 2001-Lima).

“La propiedad del inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, reconociéndose de ese modo que la usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante plazo indicado en la norma “(Casación 1545-2000-Cusco).

“La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad” (Casación 1992-2003-Tacna).

“La prescripción adquisitiva es el modo de adquirir el dominio y demás Derecho reales poseyendo un bien mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley; es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad” (Casación 273-1997-Lima).

“La institución de la prescripción adquisitiva es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, convirtiendo un hecho en Derecho, como lo es la posesión en propiedad” (Casación 264- 1998-Huánuco).

“El Derecho adquirir por usucapión es constitucional por tanto irrenunciable” (Casación 2107-1997-Lima)

#### **2.3.3.2. Naturaleza Jurídica**

Para Aguirre y Tinoco (2018)” el fundamento reside en la incuria que el (anterior) propietario pone en el ejercicio del propio Derecho, en contra de la ajena actividad del goce que se manifiesta en la



prolongada y no interrumpida posesión y que sirve para poner en valor, con beneficio para la generalidad, el bien que ha dejado inactivo o infructuoso el propietario. Se tiene un gran interés con respecto a la usucapión, en la medida que constituye uno de los soportes o fundamentos cardinales de todo el sistema jurídico. Otorga seguridad a las personas.

De hecho contribuye, asimismo, a la paz social, de otra parte, que constituye la medida de la prueba de la propiedad, establece sus límites”.

Valverde (2017) “sostiene que la naturaleza jurídica de la prescripción es un modo originario y derivado de adquirir la propiedad, sostiene que es mixto, porque cuando se trata de la prescripción larga o extraordinaria, no es necesario el título, consiguientemente puede ser originaria la posesión para prescribir.

Pero para que opere la prescripción corta, propiamente la usucapión, es necesario el título adquisitivo que implica la tradición del bien y la transmisión del Derecho”.

#### **2.3.3.3. Fundamento y finalidad**

Para Ortega (2017) “el fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro Derecho. Se trata de una institución establecida en base a la equidad e interesa a la sociedad conservar el principio de seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominial”.

Señala Abambara (2018) “que la prescripción estabiliza las relaciones jurídicas, las torna intachables; les concede firmeza, solidez, borrando todo rastro de indecisión y de incertidumbre. De no ser así, lo que no tuviera término crearía un inconveniente estado de alarma y de intranquilidad en la vida social.

Por ella, se convierte en titular del Derecho aquel que por muchos años se desenvolvió como si realmente lo fuera; se otorga valor al hecho del que fue dueño del bien, que se abstuvo de hacerlo producir, con daño no solo para el mismo, sino de la colectividad. Su fundamento, es, todavía en la actualidad el que ya señalaba Gayo: que la propiedad de la cosa no quedará en incertidumbre demasiado tiempo. Existe la necesidad de asegurar la estabilidad del derecho de propiedad, de que el dominio no se mantenga permanentemente incierto. Pese a que muchos”.

Para Irazola (2018) “se fundamenta en tres razones fundamentales:

La necesidad de organizarla propiedad sobre la base de títulos conocidos, que no sería posible si acaso tuviese que producirse la prueba diabólica de la propiedad hasta el primer adquirente. La prescripción determina entonces el efecto de poder considerar el plazo máximo de ella, como el origen de la propiedad.

Existe en principio una amplia y profunda razón que justifica la prescripción: la utilización de los bienes y su servicio social. Por eso, más que el dueño que tiene un título y no explota un bien, será dueño quien lo usa y hace producir. Entre el propietario que no usa su propiedad y en cuyo abandono se encuentra una presunción de desapoderamiento y el poseedor que lo explota continua e ininterrumpidamente, sin reclamo del dueño, la ley decide por transformar a este en dueño.

La prescripción tiene también por objeto perfeccionar el título del adquirente; no es solamente la que se concede al poseedor, sino al propio dueño. Tal es el caso de la prescripción corta”.

#### **2.3.3.4. Prescripción adquisitiva ordinaria**

Esta forma de adquirir los bienes inmuebles se da para quienes lo han poseído como propietarios por un lapso de cinco años de

manera continua, pacífica y pública, pero también teniendo añadida a lo anterior, el justo título y la buena fe.

“si bien nuestro Código Civil no ha consignado la denominación “prescripción adquisitiva ordinaria”, por interpretación, se concluye que está regulado en el artículo 950, segundo párrafo (en el caso de los bienes muebles), haciendo referencia a la clasificación que hace la doctrina” (Alegría y Zúñiga, 2016)

La usucapión corta, ordinaria, así llamada, tiene la finalidad de favorecer a todas las personas que creyéndose en justicia propietarios no son tales por razones ajenas a su voluntad y previsión.

“Que la prescripción de diez a veinte años tiende a subsanar en cuanto el verdadero propietario, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquel de quien el poseedor haya obtenido su Derecho. La ley, como especial consideración en favor del tercero que ha recibido un inmueble a “non domini”, le asegura, al cabo de un breve plazo, la situación que hubiera tenido si hubiera tratado con el verdadero propietario” (Sandoval y Suarez, 2018, p. 57)

### **Requisitos de la prescripción adquisitiva ordinaria son:**

#### **Posesión continua y a título de propietario**

“A este primer elemento, se deberá aplicar el contenido de la posesión sustentada en la teoría de Ihering, y luego, en segundo plano, la presunción de posesiones del tiempo intermedio entre la posesión actual y la anterior y la continuidad de posesión la de aquel que le transmitió el bien e inclusive la presunción de propiedad, no sin antes haberse probado la posesión en su real contenido y dimensión. De allí que esta posesión continúa tiene que ser:

En concepto de propietario, es decir, la posesión continua debe ejercerse en base a los poderes facticos del Derecho de propiedad: Publica, no basada en actos clandestinos y pacífica, obtenida sin violencia.

No interrumpida, la interrupción de la posesión está referida a la supervivencia de un hecho que, destruyendo algunas de las condiciones de la usucapión (permanencia de la posesión, inacción del propietario anterior) corta el curso de aquella, haciendo inútil el tiempo obtenido.

Es interrupción natural cuando hay lugar a la propia pérdida de la posesión. Y hay interrupción civil cuando ocurre la reclamación del propietario.

En síntesis, habrá posesión continua: a) cuando ella se tiene o ejerce sin interrupción, b) cuando la interrupción es menor de un año, o C) cuando durando más de un año, esta le es restituido por sentencia” (Ruiz y López, 2019).

### **Posesión pacífica**

Este requisito de la, usucapión se debe dar porque el detentar la posesión o adquirirla en base a la fuerza o la violencia no permite la adquisición del Derecho prescriptorio, debiéndose entender por violencia no solo las vías de hecho sino también la violencia moral.

“la prescripción adquisitiva de bienes poseídos por la fuerza o por la violencia, no comienza sino desde el día en que se hubiese purgado el vicio de la posesión, lo que a nuestro juicio sucede al haber cesado la fuerza o la violencia, porque es solo acabo de ese tiempo que el poseedor vicioso no tendrá contradictor en su posesión, al haber perdido el despojado la acción posesoria que le hubiera permitido recuperar el bien” (Mantilla y Ferrer, 2016)

## **Posesión Pública**

Conforme lo señala Aguirre y Tinoco (2018) el término posesión pública le es inherente una funcionalidad de publicidad. Toda la teoría de la posesión muestra a esta como una exterioridad o una exteriorización.

## **El Justo Título**

Mosquera y Carmona (2016) afirman que el justo título es el modo justificante para transmitir el dominio a quien carecía de Derecho de propiedad sobre el bien, o por quien carecía de capacidad para transmitirlo válidamente. Es pues, un título imperfecto, más que un “justo título”, deteniéndonos en verificar los términos entre lo justo y lo imperfecto o incompleto.

En conclusión, el justo título se refiere a cualquier acto o negocio jurídico a título particular cuyo derrotero sea la transferencia de la propiedad, toda vez que sea válido, por lo que su único defecto está enmarcado al faltamiento de poder de disposición del transmitente. Por tal motivo, el defecto del título será subsanado a través de la posesión como buena fe por el plazo correspondiente.

En realidad, el término “justo” crea una falta percepción de las cosas, puesto que si un título es justo se implica que crea la transferencia dominical; el termino preciso seria que el comercio jurídico debería ser “ajustado” a Derecho, en el entendido que, en abstracto, es suficiente para transmisión del dominio; empero en la situación concreto aquel impacto no se hace por cuanto el enajenante no es dueño del bien, en otras palabras, carece de poder de disposición.

“El título es justo (o” ajustado”) desde la perspectiva obligacional, pues los deberes de las partes, resultantes del negocio, están preordenadas para conseguir la adquisición de la propiedad; pero no

desde el ámbito jurídico-real, pues la ausencia de poder de disposición hace que no se transmita el dominio. En buena cuenta, el “justo título “se mide desde la situación obligatoria, pero no desde la real” (Chinchayán y Mendoza, 2018)

### **Requisitos del justo título**

Según Aguirre y Tinoco (2018) los requisitos o características que debe reunir el justo título son:

1. Ser un acto traslativo de dominio, como son la compraventa, la donación y otros análogos. No deberá confundirse el acto jurídico con el documento que lo representa (artículo 225 CC)
2. Este acto jurídico no debe estar sujeto a una causal de nulidad absoluta, pues en este supuesto carecería de idoneidad y no sería, por lo tanto, justo.
3. Debe tener existencia real, efectiva. No tienen el carácter de justos los llamados “títulos putativos”, que son aquellos que sólo merecen existencia en opinión de quienes lo alegan.
4. Debe probarse, pues no se presume. Si la prueba es del hecho de la usucapión en sí, corresponderá a quien alegue que se ha producido. Y habrá de demostrarse que se dieron todos los requisitos que la usucapión exija.

Por otro lado, tenemos además que debe reunir:

- a) **Justo**. Porque debe ser legalmente suficiente para transferir la propiedad.
- b) **Verdadero**. Que tenga existencia real, no valiendo ni el título simulado que perjudique a terceros, ni el título putativo que debe ampararse en la usucapión extraordinaria.

Para Ríos y Rojas (2016), “el justo título debe ser verdadero, porque el acto o negocio jurídico debe tener existencia real, no aparente; y, además, no tratarse de un título simulado”.

- c) Válido. Que el acto no sea jurídicamente nulo, sino que tenga plena eficacia. Siendo valedero en sí, pero inhábil para transmitir la propiedad, vendrá la usucapión a favorecerlo y ayudarlo haciendo que ciertamente dicho patrimonio se adquiera. La eficacia no tiene nada que actuar con la perfección del acto jurídico; por tanto, en este caso, serían verdaderos propietarios, y la usucapión no tendría parte.
- d) **Probable**. Porque el justo título no puede presumirse.

### **Buena Fe**

Conviene señalar que la buena fe no constituye un sencillo pensar que es un estado anímico o personal, sino que debería corresponder a un factor causal, objetivo, cual es el justo título del que tratamos previamente.

La buena fe, resulta ser la convicción que tiene el adquirente de la legitimidad de del título que posee, mejor dicho, que presume adquirir válidamente, de quien considere propietario.

Según las reglas de posesión de buena y mala fe, la primera regla, se mantendrá en la medida que el poseedor presume en la legitimidad de su título y dicha presunción acabará en cuanto el poseedor tenga recursos que demuestren su ilegitimidad; es decir, cuando ya es emplazado a través de un juicio.

La buena fe, es el convencimiento del adquirente de la legitimidad de su título; consecuente con ello, que presume que lo adquirido es válido, de quien considere dueño.

### **2.3.3.5. Prescripción Adquisitiva Extraordinaria**

“Si faltan los dos elementos justo título y buena fe, que componen la prescripción adquisitiva ordinaria, entonces, recibe el nombre de prescripción adquisitiva extraordinaria, debiendo estar siempre presente el elemento basado en la posesión continua como propietario, siendo que nuestro Código Civil vigente para esta clase de prescripción la extiende desde los cinco años a los diez años” (Mariños y Lavado, 2019)

“La prescripción larga o decenal, llamada extraordinaria. Encuentra su origen en la prescripción longi temporis del Derecho romano. Es modo originario de adquirir la propiedad; aunque sea ser derivativo cuando el poseedor actual suma su posesión a las posesiones anteriores para invocar la prescripción. Sus elementos son: posesión y transcurso del tiempo legal” (Mariños y Lavado, 2019)

“Ya hemos dicho que la posesión prescriptora es la que se ejercita a título de dueño directa o inmediatamente, o indirecta o mediatamente. Consiguientemente si el poseedor es mediador de la posesión ajena, como el arrendatario, el depositario, el usufructuario, no podrá invocar la posesión para ganar la prescripción” (Mariños y Lavado, 2019)

“La usucapión extraordinaria (o larga) tiene como antecedente la llamada “prescripción por largo tiempo” (longi temporis praescriptio), cuyo fundamento no solo se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transferente, pues, con esta figura se logra subsanar cualquier defecto del título, o incluso se consuman adquisiciones sin título. Por tanto, la usucapión extraordinaria es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que se toma en cuenta los requisitos de orden jurídico-formal, pues basta la posesión continua, pacífica y como propietario” (Mariños y Lavado, 2019)



“En este caso, lo único que juega es la apariencia fáctica y su continuidad, mas no la apariencia legal; por lo que la posesión de larga data, sin requisitos legales de orden formal, puede convertirse en el mejor título. La usucapión no está pensada para proteger al poseedor de mala fe, sino a cualquier poseedor cuya apariencia sea compatible con comportamiento análogo al de un titular, según el ámbito social en el cual se desenvuelve, y al margen de cualquier condicionamiento jurídico-formal” (Mariños y Lavado, 2019)

“En práctica metafórica se alega que el poseedor de la usucapión extraordinaria actualmente no necesita mostrar título alguno; de modo análogo al poseedor que no necesita clamar derecho alguno para proteger o sustentar su estadio a través de los interdictos.

Algunos códigos civiles, como el chileno y el colombiano, llegan a sentar la utopía que el término excepcional hace “presumir la buena fe”, lo que en esencia significa que el poseedor ya no necesita acreditar la presencia de título alguno, y que su adquisición queda consumada” (Mariños y Lavado, 2019)

Nuestra norma civil en el artículo 950 ha normado la prescripción adquisitiva en 2 plazos diversos. En este sentido instituye que: La titularidad del inmueble se adquiere por usucapión por medio de la posesión continua, pacífica y pública como dueño a lo largo de 10 años. Se adquiere a los 5 años una vez que median justo título y buena fe. De este artículo podemos sacar en conclusión que en usucapión resulta inexorablemente necesario el requisito de la posesión, puesto que este tiene la mayor relevancia para prescribir.

“Existe la Casación N° 2229-2008-Lambayeque de la cual el maestro Avendaño señala que la posesión induce a legitimar a la

persona que la posee y ser considerada como titular de un derecho sobre ésta y lograr ejercitar sobre este bien inmueble el tráfico jurídico y las facultades que derivan de la propiedad, de esta forma posibilita que los terceros confíen en ese aspecto (2016:17). De esta forma, “la posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad frente a la complejidad ineludible que significa acreditar el dominio en cada momento” (Mejorada 2013:253). En este sentido, es fundamental que la posesión se ejerza sobre la base de los poderes de la propiedad, en otras palabras, que el poseedor actúe y se porte como dueño, lo cual es lo mismo que “el poseedor debería actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión” (Avendaño 2016: 65)

“Conforme a lo señalado por el artículo en mención, se instituye 2 maneras para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva. La primera, la usucapión ordinaria, que se configura con la posesión continua, pacífica y pública durante 10 años y la segunda, la usucapión extraordinaria; en ésta se necesita solo 5 años de posesión continua, pero debe mediar el justo título y buena fe. En relación con la usucapión ordinaria, la posesión continua es la que se lleva a cabo de forma fluida, sin interrupción natural o jurídica. La interrupción natural pasa una vez que el poseedor pierde la posesión o es privado de ella por medio de actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien y la interrupción jurídica una vez que se interpela judicialmente al poseedor” (Casación N° 1118-2013-San Martín)

La posesión pacífica es aquella que se configura sin mediar maltrato alguno o con violencia o morales o por amenazas de fuerza y continúa en la, medida que no sea perturbada en los hechos y el derecho (Casación N°272-2009-Lima). Al final, la posesión pública es “aquella que, antes que nada, resulte,

visiblemente, contraria a toda clandestinidad, lo cual involucra que sea del saber por todos” (Avendaño 2016:64)

“En línea paralela, al relacionarnos a la prescripción adquisitiva extraordinaria, nos hallamos ante las expresiones de justo título y buena fe. El justo título, este no se encuentra regulado en nuestro ordenamiento. Pero podríamos traer lo que señala Villanueva haciendo referencia a Aníbal Corvetto, el autor cita una Ejecutoria Suprema, la cual señala que el justo título no es otro que el conjunto de elementos probatorios convincentes de la adquisición o traslación de dominio” (Villanueva 2008: 29).

Al respecto, Vásquez Fiorella, “considera que para que el negocio jurídico constituya un título justo, este debe ser existente y válido y debe encontrarse causalmente orientado a la transferencia de la propiedad” (Vásquez 2015).

En la misma línea, “Avendaño en referencia a la Casación N° 232-2011-Arequipa menciona que: el justo título o justa causa de la posesión que prevé la ley debe ser entendido como el elemento objetivo que justifica la adquisición, el título en virtud del cual el adquirente ha obtenido la posesión del bien el cual habiendo nacido válido se ve afectado por un vicio que altera su idoneidad o su eficacia y por tanto impide su inscripción en el registro público correspondiente tal es el caso de las adquisiciones a non domino (procedente del no titular) en cuyo caso nada impide la adquisición y por el contrario la ley la facilita a través de la usucapión corta a fin de que el adquirente de buena fe no quede defraudado en la adquisición que se propuso (...)” (Avendaño 2016: 32-33).

En conclusión, el justo título es el soporte legal imperfecto a través del cual se ha pretendido transferir la titularidad al adquirente, pero cuyos efectos no se producen.

En lo referente a la buena fe, como segundo elemento para la constitución de la usucapión extraordinaria, el usucapiente, al momento de adquirir el predio, debe confiar en que el otorgante del título es el

verdadero propietario. Al realizar el análisis de la buena fe del usucapiente del predio no inscrito en registros públicos, éste resulta ser diferente del usucapiente de predio inscrito.

La buena fe, viene plasmada en lo que señala el artículo 2012 del Código Civil, según el cual “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”. De acuerdo con este precepto, si el solicitante de prescripción adquisitiva quiere acceder a ella presentando un contrato de compraventa conferido por persona diferente al que contiene los registros públicos y solicita la usucapición respecto del titular inscrito, se concluirá por entender que no hay presencia de buena fe, pues lo inscrito en el Registro se presume conocido por todos.

#### **Bienes comprendidos como estatales:**

“Al referirnos a esta clase de bienes debemos tener en cuenta que se clasifican en bienes de dominio público o demaniales y bienes de dominio privado o patrimoniales. Esta distinción es relevante porque determina el régimen especial que disciplina cada categoría, así como la aplicación de tutelas como la inembargabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad que nuestra Constitución reserva al demanio público” (Vásquez 2008:275).

Así, el artículo 73 de la Constitución Política del Perú señala lo siguiente: “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”.

“Estas tutelas que diferencian a los bienes de dominio público de los de bienes de dominio privado son de suma relevancia cuando nos encontramos ante un procedimiento de prescripción adquisitiva, pues según la constitución, los bienes de dominio público son imprescriptibles, motivo por el cual, a pesar de que sobre estos se acrediten los requisitos

del artículo 950 del Código Civil, no se puede declarar la prescripción de estos bienes a favor de un particular” (Manrique ,9)

El Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en su artículo 2, numeral 2, define a los bienes de dominio público como: “Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley”.

El mismo artículo 2 numeral 2 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, define a los bienes de dominio privado como: “Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos”.

Conteniendo estas definiciones se concluye que la particularidad fundamental de los bienes de dominio público es la afectación a la esencia de su propósito; es decir, al uso o servicio público. Consecuentemente, si existe un mandato constitucional por el cual se prohíbe expresamente la prescripción adquisitiva de los bienes de dominio público, a contrario sensu, es perfectamente posible la prescripción adquisitiva de los bienes de dominio privado, los mismos “que siendo de propiedad del Estado (inscripción registral o tenencia de algún título de transferencia de

dominio) o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados al servicio público” (Jiménez 2012: 271).

#### **2.3.4. El Derecho a la Propiedad**

El derecho de propiedad es resultado de la independencia y avance económico de los seres vivos y el desarrollo que ello representa, puesto que salvaguarda todo eso que significa el ejercicio de los derechos, como lo es, lo que los individuos con su esfuerzo van adquiriendo durante su historia. Este derecho es el motivo del desarrollo económico, de lo opuesto los individuos no podrían juntar riqueza, ya que les sería arrebatada por cualquiera o régimen en aras del control y aprovechamiento sobre los otros. es salvaguarda todo eso que significa el ejercicio de los derechos, como lo es, eso que los individuos con su esfuerzo van adquiriendo durante su historia. Este derecho es el motivo del desarrollo económico, de lo opuesto los individuos no podrían juntar riqueza, pues les sería arrebatada por cualquiera o régimen en aras del control y aprovechamiento sobre los otros.

“Estudiar el origen del derecho de propiedad, nos permite asegurar que este derecho surge ante la necesidad del hombre, dado que se hace indispensable que él consiga vestirse y alimentarse y, ya que tiene derecho a cosas básicas para su vivencia y para su entretenimiento. Ningún ser humano habría cosechado, sembrado ni edificado si los dominios no se hubiesen separado, y si cada individuo no hubiera permanecido confiado de ostentar pacífica y públicamente su dominio”. (Olamendi y Baca, 2017)

Este derecho considerado natural (y en nuestros tiempos fundamental) fue a lo largo de la historia un ideal de las personas no privilegiadas o plebeyas, junto a la igualdad, fueron los pilares que impulsaron la Revolución Francesa. Con el Código Civil Francés de 1804, se regula este derecho, y como señala Castillo

(2000) el propietario del bien tiene la atribución de disfrutar y disponer de su propiedad de la forma más absoluta.

Según Acosta (2017) “deriva de la palabra “propium”, ésta puede interpretarse como “lo que corresponde a una persona”, “lo que es propio de determinada persona”, en ese orden de ideas, este autor señala que, en sentido más genérico y amplio, propiedad hace alusión a lo que le pertenece a determinado sujeto de manera próxima y más cercana”. Acosta (2017)

Por su parte, Villanueva (2018) “indica que la propiedad puede ser definida como el poderío jurídico absoluto sobre una cosa. Establece que deberíamos catalogar a la propiedad como el derecho real cuyo ámbito de poder engloba, en principio, todas las potestades admisibles sobre la cosa”. Villanueva (2018)

“La propiedad es, indubitablemente, el más absoluto control sobre un bien que la ley permite a un sujeto de derecho” (Engels, 1999)

Sáenz (2017) afirma que el derecho de propiedad respecto a un bien corresponde al poderío que tienen los sujetos para consumir, adquirir ingresos y disponer de un bien. Finalmente, el autor señala que el derecho de propiedad es el derecho subjetivo que admite desempeñar, sobre un objeto, cualquier acción lícita. Pues bien, habiendo citado ya varias definiciones de destacados juristas, esbozaremos nuestra propia definición. La propiedad es el dominio jurídico absoluto otorgado al propietario que le permite ejecutar todas las facultades conferidas por la ley” (Sáenz, 2017)

Por su parte, Fernández (2018) señala que “el derecho real por excelencia es el derecho real, el más extenso, el que involucra todos los derechos posibles sobre determinado bien, los otros derechos reales son originarios del mismo”.

La propiedad es uno de los institutos jurídicos más trascendentales de la humanidad y de la familia, son las instituciones esenciales de la sociedad actual.

#### **2.3.4.1. Características del derecho a la propiedad**

A continuación, desarrollaremos los caracteres que configuran el derecho de propiedad:

**Derecho Real:** “Ya que se despliega en forma directa e inmediata sobre un bien (inherencia), generando la pertenencia de éste a un sujeto” (Naveda, 2017)

Es un derecho inmediato, entre el titular del derecho y la cosa existe un vínculo próximo, sin ninguna intervención adicional, si la hubiere tendría que estar regulada por ley.

**Derecho Absoluto:** Esta característica está ligada con las facultades que tiene el titular del derecho. Nuestra legislación le confiere las herramientas para salvaguardar su derecho frente a todos, erga omnes. Según Jorge Avendaño, el derecho más absoluto es la propiedad dado que otorga todas las particularidades sobre el bien.

En efecto, esta característica de la propiedad debe ser entendida como aquel reconocimiento jurídico al titular del derecho de poder ejercer el haz de facultades que el ordenamiento jurídico le confiere.

Así lo establece el artículo 923° del Código Civil al señalar que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Sin embargo, como ya lo hemos sugerido en el desarrollo del presente trabajo de investigación, por cómo nuestra legislación regula la transferencia de los bienes inmuebles en el contrato de compraventa, no se permite al adquirente poder ejercer ese “poder jurídico” en tanto éste no pueda oponer su derecho frente a todos, y es que no se puede aspirar a desplegar dichos poderes en



tanto no se haya dado notoriedad –en este caso- al acto celebrado por las partes.

**Es exclusivo:** El aprovechamiento del bien le corresponde únicamente al sujeto que ostenta la titularidad del derecho de propiedad. En ese sentido, únicamente él puede disfrutar y/o servirse de los frutos y utilidades del bien.

**Es Perpetuo:** El derecho real, a diferencia del personal que se crea para ser extinguido en un tiempo determinado, nace para prolongarse en el tiempo de manera indeterminada.

## **2.4. Definición de términos básicos**

### **Animus Possidendi**

Es el constituyente particular, el agente psicológico volitivo que está en el sujeto que detenta la res; agente que sirve para acreditar la interacción física de predisposición que da apoyo a los actos posesorios ejercidos sobre la misma.

### **Aprehensión**

La aprehensión es una conducta personal de adquirir, dado que la posesión se adquiere por la sola voluntad o participación del adquirente. Esto es evidente, ya que al carecer la cosa de dueño no existe quien pueda pasar por alto en que se opere la adquisición.

### **Coposesión**

El enunciado de la norma 899 del Código Civil prescribe cuando existe coposesión; declarando que, se configura cuando dos o más Personas poseen un mismo bien de manera conjunta. Cada poseedor puede realizar sobre el bien actos posesorios, con la restricción de que no signifiquen el apartamiento de los demás.

### **El corpus**

El corpus es el componente material de la posesión, el cual da a conocer objetivamente a terceros la objetividad de la posesión, con interacción al bien objeto de ella. El “corpus” es el vínculo directo entre el individuo y el bien. Una vez que el ejercicio de la posesión es por el titular del Derecho de propiedad, o por otros provenientes de este, basta el componente “corpus”, pues tiene el “animus” del poseedor, por cuanto prima en éste su pretensión de ejercer como titular.

### **La adquisición derivativa**

“La posesión se adquiere en forma derivativa, cuando implica la expresión de la voluntad del anterior poseedor en el sentido de poner al nuevo adquirente en dicha condición” (Velásquez, 2004).

### **La Ocupación**

Cuando una persona está en la situación de ocupar un espacio, lo que está haciendo es poseer; y, es justamente esta acción, el inicio de lo que conocemos como posesión originaria de los bienes inmuebles que se adquiere precisamente por ocupación. Esta es una forma muy antigua de adquirir, posiblemente sea el inicial: y consistía en el modo de posesión de un inmueble a fin de transformarse en su dueño.

### **La Propiedad**

El artículo 923° del Código Civil prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

### **Pérdida de la posesión**

La posesión se pierde conforme lo establecía el derecho romano, por la pérdida de uno de sus elementos. refiriéndonos al animus, una vez que se dejaba de tener la res como dueño, ejemplificando, una vez que se vendía una cosa y se conservaba físicamente, como mero detentador; y en la

situación corpus, una vez que se perdía el poder físico, ejemplificando, por su extracción por un ladrón. Debemos tener presente que, en el concepto romano de la posesión, el poseedor conservaba el corpus por medio de un detentador, como eran considerados los precarios y los arrendatarios.

### **Posesión**

La posesión es la aptitud general y personal sobre una cosa, ejercida a título de dueño. En la noción generalizada de la posesión, ésta es entendida como un poder o señorío de hecho referente a un bien.

### **Prescripción adquisitiva**

El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción. La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley

### **Sujetos de la posesión**

Tienen la posibilidad de ser sujetos de posesión los sujetos naturales o jurídicos y es viable que muchas de ellas disfruten conjuntamente de la posesión, lo que encuadra en la figura de la coposesión prescrita en el Artículo 899 del Código Civil: análoga de la copropiedad; la primera se constituye una vez que algunas personas tienen un bien sin ser propietarios de un bien poseyéndolo o no.

## **CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

### **3.1. Análisis de tablas y gráficos**

Los estudios que se realizan en el nivel relacional exigen una lógica en el procedimiento metodológico. Como lo que se pretende es determinar la relación entre las dos variables de estudio, lo primero que se elaboró fueron los cuestionarios que midieron cada una de las variables; luego, se ha registrado cada uno de los resultados en el software estadístico SPSS V24 la que ha permitido elaborar las tablas y los gráficos estadísticos, así como el cálculo de los estadígrafos de correlación.

El proceso de comprobación de las hipótesis demandó el uso del estadígrafo Chi Cuadrado, debido a que los resultados de la prueba de normalidad comprobaron que los datos no lograban configurar la curva normal.

En ese sentido y atendido lo señalado por Hernández (2017) los resultados del trabajo de investigación consideran dos aspectos importantes; el primero, es la presentación de los datos a nivel descriptivo con la intención

de conocer sus comportamiento individualmente; y el segundo es la presentación de los resultados a nivel inferencial.

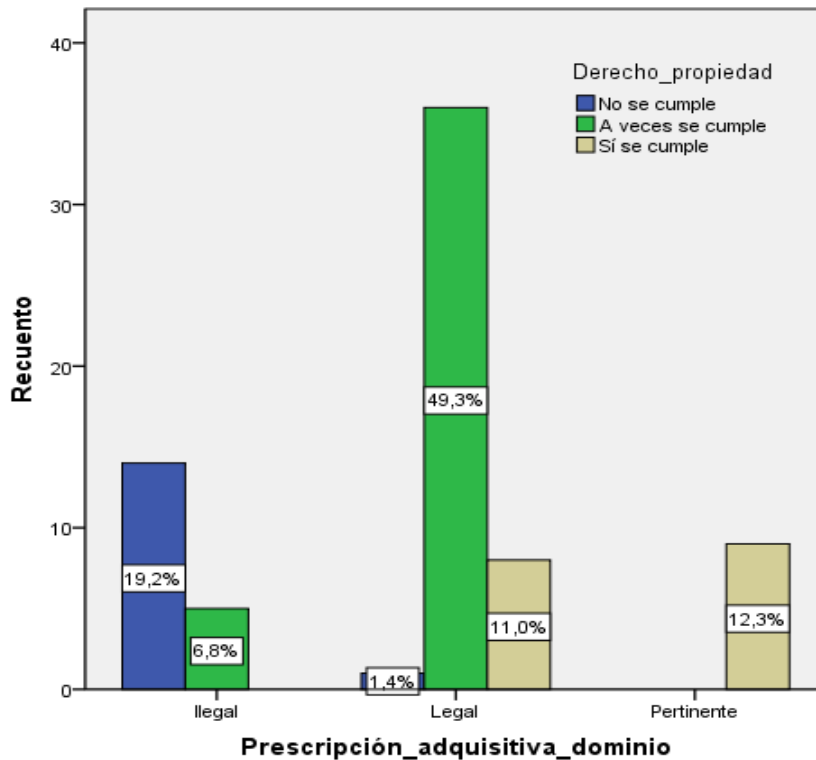
El esquema del informe del trabajo de investigación exige la presentación de los resultados según el orden lógico del proceso desarrollado en la parte operativa del estudio.

Tabla 2: Resultados de la comparación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

	Valores		Derecho de propiedad			Total
			No se cumple	A veces se cumple	Sí se cumple	
Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial	Ilegal	Recuento	14	5	0	19
		% del total	19,2%	6,8%	,0%	26,0%
	Legal	Recuento	1	36	8	45
		% del total	1,4%	49,3%	11,0%	61,6%
	Pertinente	Recuento	0	0	9	9
		% del total	,0%	,0%	12,3%	12,3%
Total		Recuento	15	41	17	73
		% del total	20,5%	56,2%	23,3%	100,0%

Fuente: Cuestionarios de información

Elaboración: Propia



La tabla 2 registra que, en lo que se refiere a los resultados obtenidos por la variable prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, el 26,0% sostiene que es ilegal; 61,6% señala que es legal y el 12,3% manifiesta que es pertinente.

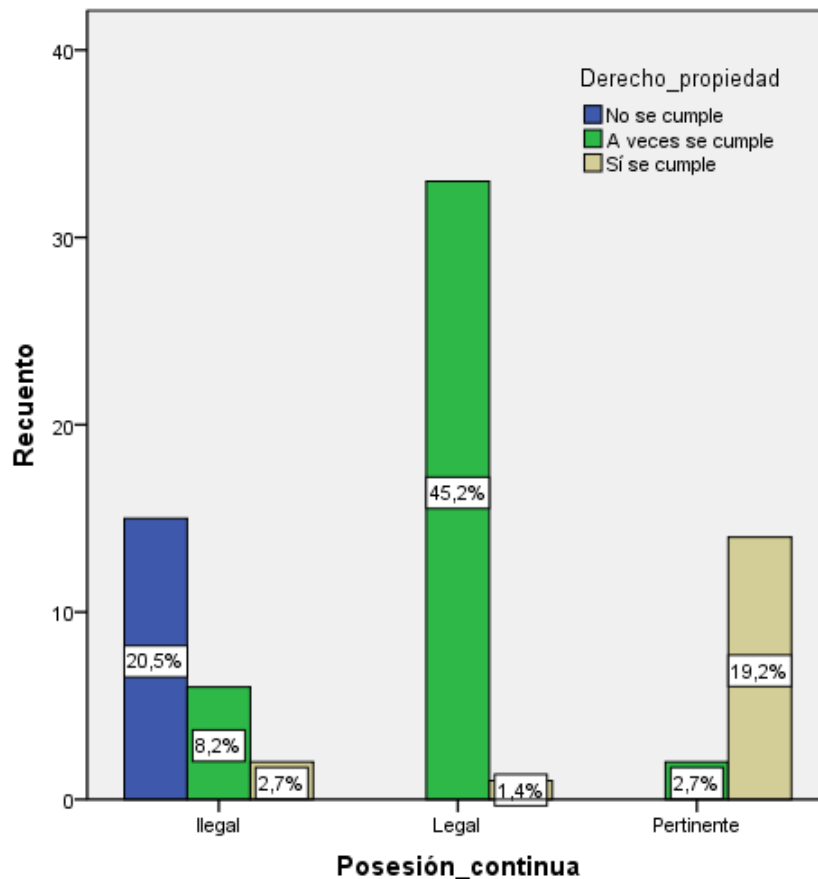
Para el caso de la variable Derecho a la propiedad, el 20,5% señala que no se cumple; el 56,2% afirma que a veces se cumple y el 23,3% considera que sí se cumple.

Tabla 3: Resultados de la comparación entre la posesión continua y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Valores	Derecho de propiedad			Total		
	No se cumple	A veces se cumple	Sí se cumple			
posesión continua	Ilegal	Recuento	15	6	2	23
		% del total	20,5%	8,2%	2,7%	31,5%
	Legal	Recuento	0	33	1	34
		% del total	,0%	45,2%	1,4%	46,6%
	Pertinente	Recuento	0	2	14	16
		% del total	,0%	2,7%	19,2%	21,9%
Total	Recuento	15	41	17	73	
	% del total	20,5%	56,2%	23,3%	100,0%	

Fuente: Cuestionarios de información

Elaboración: Propia



La tabla 3 registra que, en lo que se refiere a los resultados obtenidos por la dimensión posesión continua; el 31,5% sostiene que es ilegal; 46,6% señala que es legal y el 21,9% manifiesta que es pertinente.

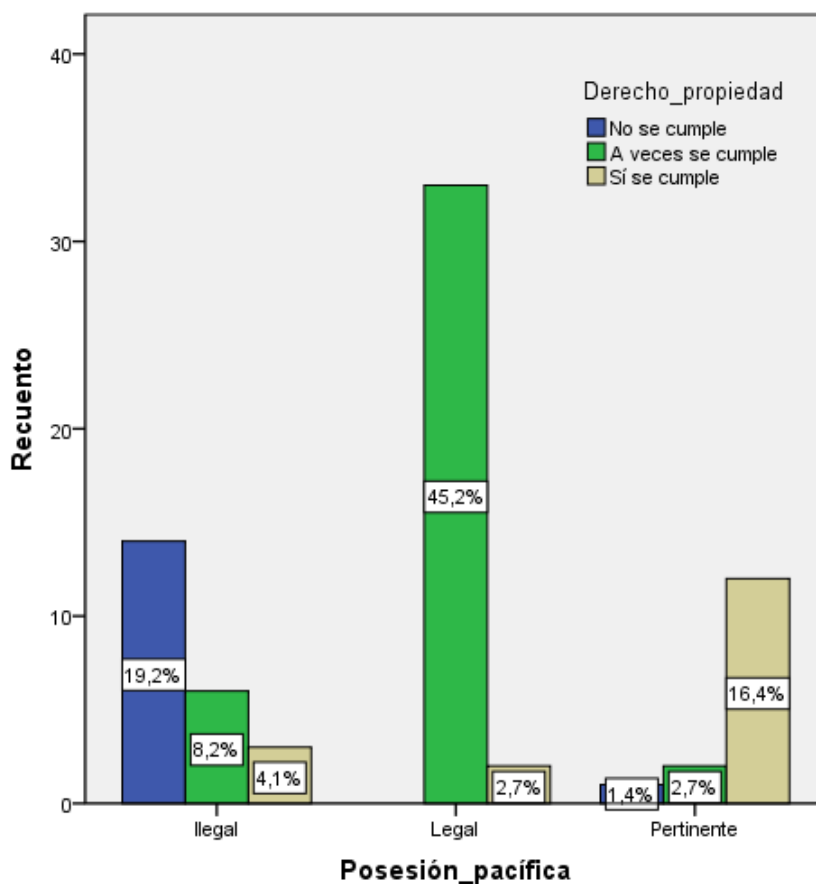
Para el caso de la variable Derecho a la propiedad, el 20,5% señala que no se cumple; el 56,2% afirma que a veces se cumple y el 23,3% considera que sí se cumple.

Tabla 4: Resultados de la comparación entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Valores		Derecho de propiedad			Total	
		No se cumple	A veces se cumple	Sí se cumple		
posesión pacífica	Ilegal	Recuento	14	6	3	23
		% del total	19,2%	8,2%	4,1%	31,5%
	Legal	Recuento	0	33	2	35
		% del total	,0%	45,2%	2,7%	47,9%
	Pertinente	Recuento	1	2	12	15
		% del total	1,4%	2,7%	16,4%	20,5%
Total	Recuento	15	41	17	73	
	% del total	20,5%	56,2%	23,3%	100,0%	

Fuente: Cuestionarios de información

Elaboración: Propia



La tabla 4 registra que, en lo que se refiere a los resultados obtenidos por la dimensión posesión pacífica; el 31,5% sostiene que es ilegal; 47,9% señala que es legal y el 20,5% manifiesta que es pertinente.

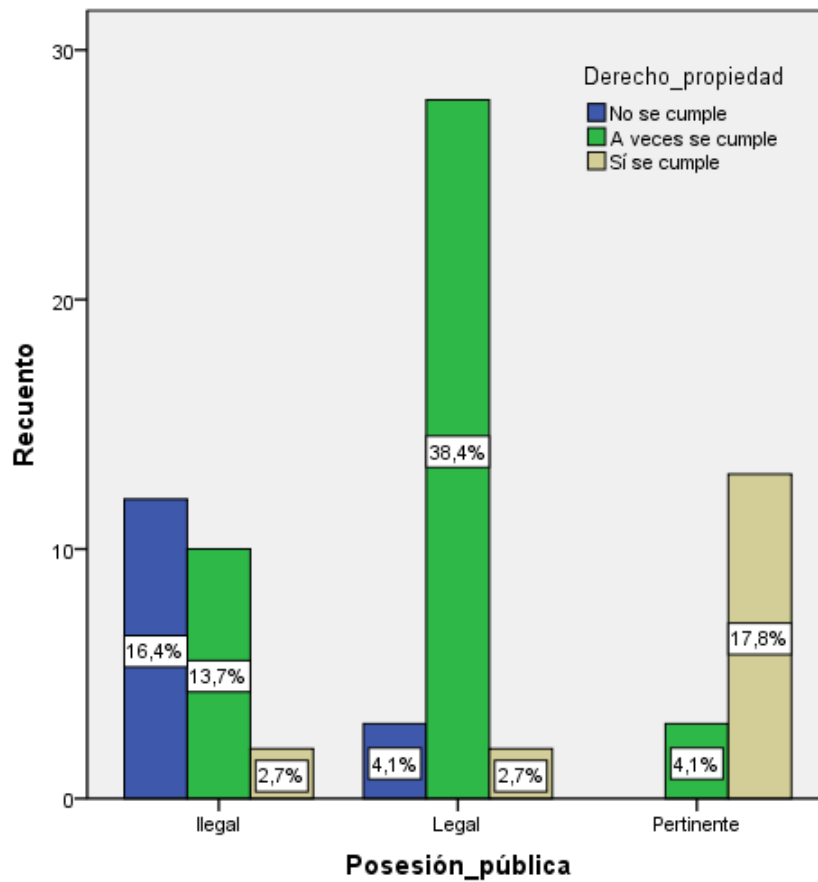
Para el caso de la variable Derecho a la propiedad, el 20,5% señala que no se cumple; el 56,2% afirma que a veces se cumple y el 23,3% considera que sí se cumple.

Tabla 5: Resultados de la comparación entre la posesión pública y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Valores		Derecho de propiedad			Total	
		No se cumple	A veces se cumple	Sí se cumple		
posesión pública	Ilegal	Recuento	12	10	2	24
		% del total	16,4%	13,7%	2,7%	32,9%
	Legal	Recuento	3	28	2	33
		% del total	4,1%	38,4%	2,7%	45,2%
Pertinente	Recuento	0	3	13	16	
	% del total	,0%	4,1%	17,8%	21,9%	
Total	Recuento	15	41	17	73	
	% del total	20,5%	56,2%	23,3%	100,0%	



Fuente: Cuestionarios de información  
 Elaboración: Propia



La tabla 5 registra que, en lo que se refiere a los resultados obtenidos por la dimensión posesión pública; el 32,9% sostiene que es ilegal; 45,2% señala que es legal y el 21,9% manifiesta que es pertinente.

Para el caso de la variable Derecho a la propiedad, el 20,5% señala que no se cumple; el 56,2% afirma que a veces se cumple y el 23,3% considera que sí se cumple.

Tabla 6: Resultados de la prueba de normalidad de datos acopiados

Variables/dimensiones	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>		
	Estadístico	gl	Sig.
Derecho a la propiedad	,284	73	,000
Posesión continua	,237	73	,000
Posesión pacífica	,246	73	,000
Posesión pública	,230	73	,000
Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial	,329	73	,000

Fuente: Cuestionarios de información  
Elaboración: Propia

Para demostrar las hipótesis de investigación es necesario elegir el estadígrafo que aparte de medir la dirección y la intensidad de la asociación entre las variables, pueda calcular el valor de la probabilidad, la que permite tomar la decisión de aceptar o rechazar la hipótesis.

Para cumplir con todas las exigencias que la estadística determina para que las conclusiones a las que se arriben tengan sustento científico fue necesario evaluar la normalidad de los datos; en ese sentido, el valor de la probabilidad (p\_valor) en todos los casos es 0,00 que es menor al nivel de significancia o margen de error cuyo valor es de 0,05 (5%), por lo que se afirma que los datos no logran configurar la curva normal.

En el caso de la dirección de la asociación, se puede mencionar que puede ser positiva (relación directa) o negativa (relación indirecta o inversa); mientras que para el caso de la intensidad, según Ovalle (2017) puede registrarse según la siguiente valoración:

0,0 – 0,2	Relación mu baja
0,2 – 0,4	Relación baja
0,4 – 0,6	Relación moderada
0,6 – 0,8	Relación alta
0,8 – 1,0	Relación muy alta

### 3.2. Prueba de hipótesis

### 3.2.1. Para la hipótesis general

#### Hipótesis alterna (Ha)

Existe relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

#### Hipótesis nula (Ho)

**No** existe relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Tabla 7: Cálculo de la asociación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad.

Valores	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	75,687 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitudes	71,108	4	,000
Asociación lineal por lineal	45,845	1	,000
N de casos válidos	73		

Fuente: Cuestionarios de información

Elaboración: Propia

Los valores o resultados obtenidos al calcular el estadígrafo que mide el nivel de asociación entre las variables, vienen a ser:

$$X^2 = 75,687 \text{ (existe relación directa moderada)}$$

#### Decisión:

Como  $p\_valor (0,000) < \alpha(0,05)$  se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula.

### 3.2.2. Para la hipótesis específica 1

### Hipótesis alterna (Ha)

Existe relación entre la posesión continua y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

### Hipótesis nula (Ho)

**No** existe relación entre la posesión continua y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Tabla 8: Cálculo de la asociación entre la posesión continua y el derecho a la propiedad.

Valores	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	88,345 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitudes	84,526	4	,000
Asociación lineal por lineal	43,479	1	,000
N de casos válidos	73		

Fuente: Cuestionarios de información

Elaboración: Propia

Los valores o resultados obtenidos al calcular el estadígrafo que mide el nivel de asociación entre las variables, vienen a ser:

$$X^2 = 88,345 \text{ (existe relación directa fuerte)}$$

### Decisión:

Como  $p_{\text{valor}} (0,000) < \alpha (0,05)$  se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula.

### 3.2.3. Para la hipótesis específica 2

### Hipótesis alterna (Ha)

Existe relación entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

### **Hipótesis nula (Ho)**

**No** existe relación entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Tabla 8: Cálculo de la asociación entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad.

Valores	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	70,852 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitudes	67,914	4	,000
Asociación lineal por lineal	29,973	1	,000
N de casos válidos	73		

Fuente: Cuestionarios de información

Elaboración: Propia

Los valores o resultados obtenidos al calcular el estadígrafo que mide el nivel de asociación entre las variables, vienen a ser:

$$X^2 = 70,852 \text{ (existe relación directa moderada)}$$

### **Decisión:**

Como  $p_{\text{valor}} (0,000) < \alpha (0,05)$  se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula.

### **3.2.4. Para la hipótesis específica 3**

#### **Hipótesis alterna (Ha)**

Existe relación entre la posesión pública y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

### **Hipótesis nula (Ho)**

**No** existe relación entre la posesión pública y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.

Tabla 9: Cálculo de la asociación entre la posesión públicaa y el derecho a la propiedad.

Valores	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	54,840 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitudes	49,995	4	,000
Asociación lineal por lineal	31,059	1	,000
N de casos válidos	73		

Fuente: Cuestionarios de información

Elaboración: Propia

Los valores o resultados obtenidos al calcular el estadígrafo que mide el nivel de asociación entre las variables, vienen a ser:

$$X^2 = 54,840 \text{ (existe relación directa moderada)}$$

### **Decisión:**

Como  $p\_valor (0,000) < \alpha(0,05)$  se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula.

## **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

El Derecho a la Propiedad está consagrada en la Constitución Política del Perú. Este derecho cimienta las bases de nuestro sistema democrático y jurídico por lo que el Estado a través de sus instituciones tutelares deben velar y proteger que este Derecho se cumpla.

La discusión de resultados demanda que se comparen los resultados obtenidos en el trabajo de investigación con los que se registran los antecedentes; asimismo las interpretaciones de estos contrastes deben ser explicados en base al marco teórico considerado en el desarrollo del trabajo de investigación.

La tabla 2 registra que, en lo que se refiere a los resultados obtenidos por la variable prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, el 26,0% sostiene que es ilegal; 61,6% señala que es legal y el 12,3% manifiesta que es pertinente. Asimismo, para el caso de la variable Derecho a la propiedad, el 20,5% señala que no se cumple; el 56,2% afirma que a veces se cumple y el 23,3% considera que sí se cumple, confirmando los resultados obtenidos por Quizhpi (2016) quien en su trabajo de investigación titulado: Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador, afirma que, la relación entre las variables es directa y moderada ( $\rho=0,558$ ;  $p\_valor=0,00$ ) lo que significa que los procedimientos considerados al aplicar esta figura deben ser taxativamente cumplidas.

La tabla 3 registra que, en lo que se refiere a los resultados obtenidos por la dimensión posesión continua; el 31,5% sostiene que es ilegal; 46,6% señala que es legal y el 21,9% manifiesta que es pertinente, confirmando los resultados obtenidos por Sáenz (2017) quien en su tesis titulado: La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva, afirma que, se ha demostrado la relación entre las variables de estudio ( $\rho=0,627$ ;  $p\_valor=0,00$ ) lo que implica que existen casos en el que la aplicación de esta figura jurídica ha vulnerado el derecho a la propiedad por lo que es necesario implementar estrategias para perfeccionarlo.

La tabla 4 registra que, en lo que se refiere a los resultados obtenidos por la dimensión posesión pacífica; el 31,5% sostiene que es ilegal; 47,9% señala que es legal y el 20,5% manifiesta que es pertinente, confirmando los resultados obtenidos por Mesía (2018) quien en su tesis titulado: Efectos jurídicos de la excepción de prescripción extintiva de la acción, derivada de las acciones de prescripción adquisitiva de dominio, y de reivindicación positivo, afirma que, se ha demostrado que existe relación entre las variables de estudio ( $\rho=0,647$ ;

p\_valor=0,00) lo que implica que existen vacíos jurídicos en casos en los que se ha invocado esta figura jurídica.

La tabla 5 registra que, en lo que se refiere a los resultados obtenidos por la dimensión posesión pública; el 32,9% sostiene que es ilegal; 45,2% señala que es legal y el 21,9% manifiesta que es pertinente, confirmando los resultados obtenidos por Huamaní (2019) quien en su trabajo de investigación titulado: Análisis jurídico de las implicancias de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho, afirma que, el nivel de asociación entre las variables de estudio es directa y moderada (Tau\_b=0,587; p\_valor=0,00), lo que significa que es necesario perfeccionar la norma porque existen algunas observaciones que limitan su efectividad



## CONCLUSIONES

1. El espíritu jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial es de formalizar y regularizar la titularidad de las posesiones de los bienes e inmuebles; sin embargo, la cultura e idiosincrasia del poblador peruano en algunos casos ha tratado de superar las exigencias y requisitos establecidos por la norma para sorprender a las autoridades y funcionarios y adueñarse de posesiones que por ley no le corresponde, afectando jurídicamente el Derecho a la Propiedad. Estadísticamente existe relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad. ( $X^2= 75,687$ ;  $p\_valor=0,00<\alpha(0,05)$ ).
2. La posesión continua exige que por al menos un año cronológico la posesión no ha sido interrumpida; sin embargo, la demostración objetiva de esta condición depende de las pruebas documentadas que el poseedor del bien haga constar ante la autoridad competente; proceso que muchas veces admite pruebas que no reúnen las exigencias y condiciones que establece taxativamente la norma. Estadísticamente existe relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad. ( $X^2= 88,345$ ;  $p\_valor=0,00<\alpha(0,05)$ ).
3. La posesión pacífica demanda y exige que la adquisición de la posesión no haya implicado formas violentas a nivel físico o moral y debe ser verificada al momento de la adquisición más no así en el momento de la permanencia en el bien; esta diferencia resulta ser sustancial para desestimar este tipo de pretensión, porque se debe demostrar que la adquisición del bien ha estado exenta de cualquier tipo de violencia. Estadísticamente existe relación entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad. ( $X^2= 70,852$ ;  $p\_valor=0,00<\alpha(0,05)$ ).
4. La posesión pública es una condición que la norma exige para asegurar que la posesión del bien es de conocimiento público y no se realiza de manera clandestina; por lo tanto, el dueño legítimo del bien disfruta de la posesión porque es conocido por todos y puede ser demostrado su

titularidad. Estadísticamente existe relación entre la posesión pública y el derecho a la propiedad. . ( $X^2= 54,840$ ;  $p\_valor=0,00<\alpha(0,05)$ ).

## RECOMENDACIONES

1. Es necesario que a través del recojo de los resultados o las conclusiones registradas en los trabajos de investigación presentados por los egresados para obtener el título de abogado, que aborden como eje temático la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, se sistematice esta información para proponer iniciativas legislativas que permitan perfeccionar la norma.
2. A través de la realización de foros de discusión el Colegio de Abogados de Ayacucho debe acoger las observaciones y propuestas respecto a la pertinencia de la posesión continua, con la intención de implementar mecanismos de control y tamizaje que permita garantizar la protección del Derecho a la Propiedad.
3. Es imprescindible que a nivel de la Notarias se puedan implementar estrategias de control que permita verificar documentada y objetivamente los requisitos que acrediten la posesión pacífica. En la mayoría de los casos en los que la aplicación de esta norma fue observada se ha demostrado que ha existido dolo para sorprender a los funcionarios y autoridades.
4. La posesión pública es un requisito que debe ser acreditada fehacientemente con el registro del bien en la entidad responsable de formalizar los predios; sin embargo, ante la ausencia de este requisito existen medios que la norma establece para superar esta exigencia. Es necesario que en foros de discusión se evalúe si los mecanismos o requisitos para su validación sean las más pertinentes.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

Abambara, V. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio como principal forma de obtener la propiedad de los bienes inmuebles*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://dspace.ucacue.edu.ec/handle/reducacue/73489>

Acosta, E. (2017). *Schwember Augier, F., Libertad, derecho y propiedad. El fundamento de la propiedad en la filosofía del derecho de Kant y Fichte*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <https://journals.openedition.org/ref/4398>

Aguirre y Tinoco. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio, ante la actual Constitución de la República, y su validez jurídica en declararla en bienes de uso público*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de [http://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/1234566789/14017/1/tinoco\\_aguirre\\_franco\\_andree.pdf](http://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/1234566789/14017/1/tinoco_aguirre_franco_andree.pdf)

Alegría y Zúñiga. (2016). *La prescripción de inmuebles sin antecedentes registrales. Un procedimiento de jurisdicción voluntaria con disfraz de contencioso*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://azc.uam.mx/publicaciones/alegatos/pdfs/37/41-138.pdf>

Balboa, G. (2017). *Técnicas de investigación jurídica. Planes y proyectos*. Lima: San Marcos.

Berrocal, V. (2017) *Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil peruano en el Distrito Judicial de Lima Norte - 2016*, Universidad de Huánuco, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Chinchayán y Mendoza. (2018). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre prescripción adquisitiva de dominio, en el expediente N°02820-2009-0-2501-JR-CI-04, del distrito judicial del Santa – Chimbote. 2018*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/102463>

Chuma, L. (2016). *Estrategias para alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Perú4*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>

Cilloniz, B. (2016). *Técnicas e instrumentos de recojo de datos en investigaciones cuantitativas*. Lima: San Marcos.

Dávalos, A. (2017). *Investigación en ciencias jurídicas. Técnicas y estrategias metodológicas*. Lima: Mantaro.

Engels, F. (1999). *El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de [http://mundodescargas.com/apuntes-trabajos/sociologia\\_trabajo\\_social/decargar\\_engels.pdf](http://mundodescargas.com/apuntes-trabajos/sociologia_trabajo_social/decargar_engels.pdf)

Fernández, S. (2018). *El derecho a la propiedad y sus implicancias jurídicas*. Lima: San Marcos.

Garcés y Sisa. (2018). *La declaratoria de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y el principio de celeridad procesal*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/94489>

García, J. (2018). *Prescripción adquisitiva del dominio vía notarial y sus implicancias jurídicas*. Lima: San Marcos.

Gonzáles, G. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. (3ra. ed.). Lima: Editorial Juristas Editores E.I.R.L

Gonzáles, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral*. (2da. ed). Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Guijarro, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio con título inscrito. Prescripción extintiva de la acción de petición de herencia*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=70302962>

Hernández, R. (2017). *Metodología de la investigación*. México: Mc Graw Hill.

Huamaní, V. (2019). *Análisis jurídico de las implicancias de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho*. Ayacucho: Trabajo de investigación presentado a la Universidad Nacional San Cristóbal de HUamanga para obtener el título de Abogado.

Irazola, G. (2018). *Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la "caverna"?* Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/9063/94674>

Kavasi, J. (2016). *Estrategias investigativas en las ciencias jurídicas*. Buenos Aires: Trillas.

Lama, J. (2017). *Implicancias jurídicas de la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y la protección al derecho de propiedad en el sistema jurídico peruano*. Lima: Trabajo de investigación presentado a la Universidad Nacional Mayor de San Marcos para obtener el título de Abogado.

Lavalle, F. (2016). *Implicancias jurídicas de la prescripción adquisitiva del dominio vía notarial*. Lima: Horizonte.

Lázuri, G. (2017). *Investigación jurídica. Técnicas y procedimientos investigativos*. Lima: Gaceta jurídica.

Loutayf, R (2017) ANOTACIÓN DE LITIS EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL "Revista de Derecho Procesal", 2017 – 1, Santa Fe.

- Llanos, D. y Vasquez, A. (2019). *La interpretación judicial del artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú*. Universidad Tecnológica del Perú. Arequipa.
- Mantilla y Ferrer. (2016). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/10032>
- Mariños y Lavado. (2019). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre prescripción adquisitiva de dominio; expediente N° 00585- 2011-0-2506-JM-CI-01; distrito judicial del Santa - Nuevo Chimbote. 2018*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/81977>
- Martínez, J. (2017). *Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y los procedimientos legales para su aplicación*. Lima: Mantaro.
- Maúrtua, F. (2018). *Técnicas y estrategias en el desarrollo de la investigación científica jurídica*. Lima: Mantaro.
- Mesía, J. (2018). *Efectos jurídicos de la excepción de prescripción extintiva de la acción, derivada de las acciones de prescripción adquisitiva de dominio, y de reivindicación positivo*. Tarapoto: Trabajo de investigación presentado a la Universidad César Vallejo de Trujillo para obtener el título de Abogado.
- Morales, G. (2016). *Metodología de la investigación jurídica. Análisis y procesamiento de datos*. Lima: San Marcos.
- Morales, A. (2000) *La Usucapión*. Revista Jurídica. Universidad Autónoma de Madrid.
- Mosquera y Carmona. (2016). *La prescripción adquisitiva de dominio en la jurisprudencia peruana y sus implicancias jurídicas*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <https://works.bepress.com/nikolaymosquerarojas/44>
- Murcia, A. (2018). *Técnicas y estrategias en la investigación cuantitativa en Derecho*. Lima: Paidós.
- Naveda, M. (2017). *Derecho real en el sistema judicial peruano. Implicancias jurídicas*. Lima: Mantaro.
- Olamendi y Baca. (2017). *Reflexiones sobre el derecho de propiedad*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://azc.uam.mx/publicaciones/alegatos/pdfs/76/836-04.pdf>
- Orellana, J. (2018). *Análisis jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en el sistema jurídico del Perú*. Lima: Trabajo de investigación presentado a la Universidad Nacional Federcio Villareal para obtener el título de Abogado.

Ortega, S. (2017). *la prescripción adquisitiva del dominio en el sistema judicial peruano*. Lima: Mantaro.

Ovalle, M. (2017). *Metodología de la investigación en las ciencias jurídicas*. Lima: Mantaro.

Palacios, J. C. (2017). *Elaboración de proyectos e informes de investigación en ciencias jurídicas*. Lima: San Marcos.

Quizhpi, A. (2016). *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador*. (T. d. abogado, Editor) Recuperado el 16 de 11 de 2020, de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>

Ríos y Rojas. (2016). *Expediente en materia civil N° 1186-2008; prescripción adquisitiva de dominio*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://repositorio.unapikitos.edu.pe/handle/unap/49806>

Rojas, N. (2017). *La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5476716.pdf>

Ruiz y López. (2019). *La interrupción de la prescripción y la operatividad de la prescripción adquisitiva extraordinaria en los bienes muebles*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://ri.ues.edu.sv/205667>

Sáenz, M. (2017). La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva. *Revista Chilena De Derecho Privado*, 1(2), 579-582. Recuperado el 16 de 11 de 2020, de <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-privado/article/view/90300/11050>

Sáenz, M. (2017). La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva. *Revista Chilena De Derecho Privado*, 1(2), 579-582. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-privado/article/view/9000/11050>

Sáenz, M. (2017). La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva. *Revista Chilena De Derecho Privado*, 1(2), 579-582. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-privado/article/view/9000/11050>

Salazar, A. (2018). *Paradigmas investigativos en las ciencias jurídicas*. Lima: Gráfica Norte.

Saldarriada, F. (2018). *Investigación científica en el campo jurídico. Planes y proyectos*. Lima: Mantaro.

Sandoval y Suarez. (2018). *Ley de promoción de acceso a la Propiedad Formal (Decreto Legislativo N° 803): La prescripción adquisitiva de dominio: Análisis doctrinal, legal y jurisprudencial*. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/106149>

Santolaya, G. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial. Análisis jurídico*. Lima: San Marcos.

Tarragón, E (2011.) *La función Notarial: Su fundamento. Concepto de Notario; Examen del artículo 1. Del reglamento notarial. Características del notariado Latino*. Graficas Díaz Tuduri : Valencia.

Tenorio, F. (2018). *Investigación científica y el Derecho positivo*. Lima: Mantaro.

Urbina, U. (2018). *La investigación jurídica. Técnicas y herramientas estadísticas*. Lima: Paidós.

Valderrama, S y León, L. (2015). *Técnicas e instrumentos para la obtención de datos en la investigación científica*. Lima: San Marcos.

Valdivieso, J. (2017). *Metodología de la investigación científica en Derecho*. Lima: Orestes.

Valverde, D. (2017). *Eficacia del Sistema Oral en el juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio* . Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <http://dspace.ucacue.edu.ec/handle/reducacue/76663>

Villanueva, P. A. (2018). Algunas consideraciones sobre el derecho de propiedad intelectual en Perú. *Revista Chilena De Derecho Privado*, 1(6), 25-59. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-privado-ns/article/download/7133/6412>.

Weeb, R; Beuermann , D ; Revilla , C .(2006 ). *La Construcción del derecho de Propiedad*. Tarea Asociación Grafica Educativa. Obtenida de [https://usmp.edu.pe/idp/wp-content/uploads/2015/08/2006\\_webb\\_beuermann\\_revilla\\_derecho\\_de\\_propiedad.pdf](https://usmp.edu.pe/idp/wp-content/uploads/2015/08/2006_webb_beuermann_revilla_derecho_de_propiedad.pdf)



# **ANEXOS**

## ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>Problema general</p> <p>¿Cuál es la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020?</p> <p>Problemas específicos</p> <p>¿Qué relación existe entre la posesión continua y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020?</p> <p>¿Qué relación existe entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020?</p> <p>¿Qué relación existe entre la posesión pública y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020?</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Analizar la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.</p> <p>Objetivos específicos</p> <p>Determinar la relación entre la posesión continua y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.</p> <p>Determinar la relación entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.</p> <p>Determinar la relación entre la posesión pública y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>Existe relación entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p>Existe relación entre la posesión continua y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.</p> <p>Existe relación entre la posesión pacífica y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.</p> <p>Existe relación entre la posesión pública y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2020.</p>	<p>Variable 1: Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial</p> <p>DIMENSIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Posesión continua</li> <li>✓ Posesión pacífica</li> <li>✓ Posesión pública</li> </ul> <p>Variable 2: Derecho a la propiedad</p> <p>DIMENSIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ El uso</li> <li>✓ La disposición</li> <li>✓ La reivindicación</li> </ul>	<p>Tipo de investigación: Básica</p> <p>Nivel de investigación: Relacional</p> <p>Método de investigación: Deductivo</p> <p>Diseño de investigación: Descriptivo correlacional</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD     M --- O1     M --- O2     O1 --- O2             </pre> </div> <p>Población 73 profesionales del Derecho</p> <p>Muestra: Censal.</p> <p>Técnicas e instrumentos Encuesta Cuestionario Análisis e interpretación de datos Tablas Gráficos Estadígrafos de correlación</p>

## ANEXO 2: INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN

### CUESTIONARIO- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL

#### INTRODUCCIÓN

El presente instrumento pretende recoger la opinión de los profesionales del Derecho en relación con la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial

#### INSTRUCCIONES:

- El desarrollo del presente instrumento es personal.
- El desarrollo del presente tiene una duración máxima de 20 minutos.
- Para calificar cada reactivo, utilice la siguiente leyenda:

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
A	B	C	D	E

ENUNCIADOS	POSICIÓN				
	A	B	C	D	E
1. La posesión continua debe garantizar la posesión pública de la propiedad.					
2. La posesión pública debe estar debidamente acreditada.					
3. La posesión pacífica debe estar debidamente comprobada.					
4. Es función del responsable de verificar la documentación asegurar la posesión pacífica del predio.					
5. La posesión interrumpida del predio es requisito esencial para asegurar la propiedad.					
6. La posesión ininterrumpida del predio debe ser corroborada objetivamente.					
7. La fuerza física debe desestimar cualquier pretensión de posesión del predio.					
8. La fuerza física utilizada para posesionar el predio es causal de desestimación de la pretensión.					
9. La fuerza material restringe la posibilidad de registrar el predio.					
10. La fuerza material utilizada para asegurar la posesión del predio desestima dicha pretensión.					
11. La fuerza moral que se ejerce para hacerse del predio debe ser demostrada para desestimar la pretensión de registrar el predio.					
12. La fuerza moral ejercida para corroborar la posesión del predio es causal de nulidad del proceso.					
13. La visibilidad de la posesión del predio e requisito esencial para proseguir con el registro.					
14. La visibilidad de la posesión debe ser corroborada por alguna autoridad.					
15. La exterioridad del predio debe ser corroborada con documentos objetivos.					
16. La exterioridad del predio debe ser certificada por algún funcionario.					
17. La publicidad se refiere al conocimiento público de la posesión del predio.					
18. La publicidad es un requisito que debe ser presentado por la persona que pretende registrar el predio.					

# CUESTIONARIO

## DERECHO A LA PROPIEDAD

### INTRODUCCIÓN

El presente instrumento pretende medir la opinión de los operadores de justicia sobre el Derecho a la Propiedad

**AUTOR:** Elaboración propia

### INSTRUCCIONES:

- Desarrolla todos los reactivos.
- El desarrollo del presente instrumento es personal.
- Por favor desarrolle el instrumento con la sinceridad que a usted la caracteriza.
- El desarrollo del presente tiene una duración máxima de 20 minutos.
- Para calificar cada reactivo, utilice la siguiente leyenda:

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
A	B	C	D	E

ENUNCIADOS	POSICIÓN				
	A	B	C	D	E
1. La naturaleza del derecho a la propiedad es la base legal que asiste a este derecho.					
2. La naturaleza del uso de la propiedad es un indicador que asegura el derecho a la propiedad.					
3. El destino que se hace del predio es indicador del derecho a la propiedad.					
4. El destino que se hace con el bien es una forma jurídica de asegurar el derecho de su propiedad.					
5. La posesión del bien determina el derecho a la propiedad.					
6. La posesión es una figura jurídica que asegura la propiedad del bien.					
7. La donación del predio es un indicador del derecho a la propiedad.					
8. La donación permite disponer del predio porque es potestad alcanzada por el derecho de propiedad.					
9. La compraventa del predio se puede materializar porque se goza del derecho a la propiedad.					
10. La compraventa del predio es un derecho que asiste al propietario.					
11. La permuta del predio puede ser efectuada porque se goza del derecho a la propiedad.					
12. La permuta del predio es factible cuando se garantiza el derecho a la propiedad.					
13. La recuperación del predio es una forma de reivindicación.					
14. Para recuperar el predio la ley asiste al titular debidamente demostrado.					
15. El reconocimiento del predio es una forma de reivindicación.					
16. El reconocimiento del predio debe ser certificada por una autoridad competente.					
17. La titularidad del predio es una forma de reconocer el derecho a la propiedad.					
18. La titularidad del predio debe ser certificada por una entidad del Estado.					

## **Anexo 4: Anteproyecto de Ley**

### **PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 50° DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.**

La Bachiller en Derecho QUISPE HUAMANÍ, Rachel Antonieta, egresada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas, en cumplimiento al ejercicio de sus facultades ciudadanas, que le confiere el Artículo 31° de la Constitución Política del Perú y el Artículo 75° del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente anteproyecto de ley, con el fin de modificar el artículo 50° del Reglamento General de Inscripción en los Registros Públicos, como un mecanismo jurídico que permite mejorar el contenido de la información registral sobre aquellos actos provenientes del trámite notarial de prescripción adquisitiva, de tal manera que quede registrado en la ficha registral los actos de intento prescriptorio sobre el referido bien inmueble urbano o rustico.

#### **I. Objeto de Anteproyecto**

**CONSIDERANDO:** La Constitución Política del Perú El artículo 70° de la Constitución Política del Perú, textualmente dice: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación.

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Proteger el Derecho a la Propiedad es responsabilidad de todos los organismos gubernamentales, afectar este Derecho constituiría un atentando contra la institucionalidad de todo el sistema democrático y judicial, por lo que es

necesario proponer iniciativas legislativas que perfeccionen las normas relacionadas.

Desproteger o afectar el Derecho a la Propiedad de las personas jurídicas y naturales constituiría una grave afrenta al sistema jurídico porque generaría inestabilidad jurídica. Las personas se realizan personal y profesionalmente a través de la seguridad legal que el sistema ofrece respecto al derecho inalienable de la propiedad de sus bienes.

La prescripción adquisitiva de dominio vía notarial es una figura jurídica cuyo espíritu legal es formalizar la propiedad de las personas en casos en los que por diversos factores no es posible registrar los bienes por conducto regular. Sin embargo, desde el momento de su aplicación ha generado una serie de observaciones que han puesto en tela de juicio su idoneidad y pertinencia.

Existen muchos casos en los que la aplicación de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial ha afectado el derecho a la propiedad de las personas que son dueñas legítimas de un predio o un bien inmueble; porque se ha sorprendido la buena fe y el correcto proceder de los operadores de justicia que trabajan en las notarías, entregando documentación o requisitos que la norma establece de manera fraudulenta o también han ocurrido casos en los que se ha incurrido en delitos de corrupción para formalizar predios a terceras personas que no contaban con los documentos que avalan las pretensiones de las personas que solicitan acogerse a esta figura jurídica.

La prescripción adquisitiva de dominio vía notarial se sistematizó e incorporó al sistema legal en el Perú para facilitar los procesos de formalización de los predios cuya tenencia y titularidad, en casos específicos, no podían ser registrados en la Superintendencia Nacional de Registro Predial; la efectividad de esta norma ha sido demostrada a través de la cantidad considerable de registros de predios que fueron formalizados debido a su aplicación idónea; sin embargo, toda norma debe ser perfeccionada impidiendo cualquier afectación al derecho a la propiedad, por ello es que la presente iniciativa de anteproyecto se orienta a dar publicidad mediante los Registros Públicos para que sea este organismo quien modificando el artículo 50° del Reglamento General de

Inscripciones deba anotar en la Ficha Registral, todo acto lesivo o intento ilegal sobre prescripción adquisitiva ante notario público; inscripción que denotará bajo el principio de Publicidad Registral, la situación del referido bien inmueble.

#### **ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO:**

La modificación propuesta no conlleva costo alguno al Estado.

#### **Los beneficiarios de la norma en corto, mediano y largo plazo:**

Los beneficiados directos vienen a ser las personas que demandan formalizar la titularidad de los predios que habitan y que cumplen con todos los requisitos establecidos para optar o registrar la titularidad del predio.

El sistema tanto judicial como registral también están considerados como beneficiarios directos, toda vez que al adoptar o asumir la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, descongestiona la carga procesal que se atiende en todas las instancias judiciales del país.

#### **EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN NUESTRA LEGISLACIÓN NACIONAL:**

El modificar el artículo 50° del Reglamento General de Inscripciones, de los Registros Públicos permitiría publicitar el historial de actos lesivos intentados sobre el referido bien registrado, de tal manera que la norma modificada tendrá el efecto de ser una publicidad coercitiva erga omnes porque estaría previniendo todo acto lesivo y de esta manera la protección al propietario, titular registral.

De aprobarse el presente anteproyecto de Ley se incorporará a la legislación nacional para que se cumpla taxativamente a nivel nacional, garantizando el respeto irrestricto a los derechos fundamentales de las personas.

#### **FORMULA LEGAL:**

**Actualmente la norma prescribe:**

**Texto Único Ordenado del  
Reglamento General de los Registros Públicos  
RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS  
REGISTROS PUBLICOS  
Nº 079-2005-SUNARP-SN**

(...)

**TÍTULO V  
INSCRIPCIONES  
CAPÍTULO I  
INSCRIPCIONES**

(...)

**Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción**

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

**Norma modificada:**

**Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción**

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de



la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación. **Así mismo, será pertinente, la anotación de los actos lesivos o situaciones ilegales que afecten el derecho del titular registral proveniente de una prescripción adquisitiva vía notarial.**

## INFORME N°20-2021 JPHC-TC

**AL** : **Mg. Mario Carlos Anibal Nugent N´egrillo**  
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

**DE** : **Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero.**  
Docente Asesor  
Código N° 054156

**REFERENCIA:** Resolución Decanal N° 2024-2020-FDYCP-UAP.

**ASUNTO** : Asesor Metodólogo: Tesis

**BACHILLER** : **RACHEL ANTONIETA QUISPE HUAMANI**  
**Título:** TESIS  
**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020”**

**FECHA** : 04 de Febrero de 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

### 1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

### 2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

#### TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020”**, Si está bien planteado el título, ya que cumple con los requisitos establecidos, para un trabajo de investigación a nivel de pregrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.

#### CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

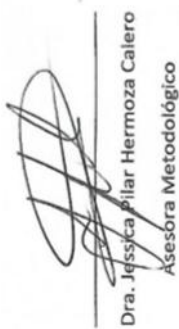
Con referencia a este punto, metodológicamente se consideramos trascendental, ya que de este se deriva todo el desarrollo del trabajo de investigación, en consecuencia, describimos los puntos más resaltantes:

- Descripción de la realidad problemática

En cuanto se refiere a este aspecto, la bachiller **RACHEL ANTONIETA QUISPE HUAMANI** plantea de forma correcta el problema, y como se desarrolla en la sociedad en el marco jurídico del contexto actual, cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente.



Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero  
Asesora Metodológico



– Delimitación de la Investigación

Delimitación de la investigación, se hizo de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.

– Problemas de la Investigación

Respecto a este punto fundamental, la bachiller **RACHEL ANTONIETA QUISPE HUAMANI**, ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, de acuerdo a una adecuada operacionalización de las categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.

– Objetivos de la Investigación

Se observa un planteamiento adecuado de los mismos, tanto del objetivo general, como de los específicos, además fueron redactados con verbo infinitivo, tal como advierte la teoría.

- Hipótesis, la bachiller ha cumplido con la operacionalización de las variables comprende: indicadores, dimensiones, ítems y escala, en este contexto.

- En cuanto a la metodología se explica los pasos de una verdadera investigación y los enfoques respectivos.

– Justificación e importancia de la investigación

Se señala la importancia y por qué se desarrolla esta investigación, considera su justificación de acuerdo a los criterios establecidos por la teoría de la investigación científica

## **EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

– Antecedentes de la Investigación

Si se consignan los antecedentes de la investigación respectivos, es internacionales y nacionales.

– Bases Legales

Empezando por la Constitución Política y demás normas legales que tienen relación con el problema planteado.

– Bases teóricas

Se desarrolla teoría científica con el problema planteado, con sus respectivos comentarios por autor.

– Definición de Términos Básicos

Consignan los respectivos términos científicos básicos.

## **DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

– Análisis de Tablas y Gráficos

Las tablas y gráficos están correctamente interpretadas.

– Discusión de Resultados.

La discusión está bien encaminada al hacer un resumen general y contrastar con los antecedentes y con las teorías planteadas.

– Conclusiones

Si están bien planteadas y guardan relación directa con los objetivos de la investigación.

– Recomendaciones

Dichas recomendaciones están bien planteadas con las necesidades que la investigación plantea.

– Fuentes de información

Existe una correcta aplicación de las técnicas APA.

## **ANEXOS**

### **Matriz de Consistencia**

En cuanto se refiere a la matriz de consistencia, se consigna.

### **Instrumentos**

Se consignan los instrumentos respectivos, con la respectiva validación por expertos.

## **LENGUAJE UTILIZADO EN EL TRABAJO**

Se ha identificado las normas legales aplicables al tema de investigación, sustento legal para resolver las preguntas planteadas en el problema y respondidas en la discusión, arribando sus propias conclusiones y recomendaciones. Se ha empleado Fuente Bibliográfica, tanto de legislación nacional como derecho comparado, existiendo coherencia en la redacción del tema de investigación.

## **CONCLUSIÓN**

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al Aspecto Temático de la tesis titulada: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020”** considero que la Bachiller **RACHEL ANTONIETA QUISPE HUAMANI**, ha realizado el trabajo de investigación modalidad de Tesis, conforme a las exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero  
Asesora Metodológico

## INFORME N° 0008-CRBT-T-2021

**AL** : **Dr. Mario Carlos Aníbal Nugent Negrillo**  
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

**DE** : **Mg. Bulnes Tarazona, Carlos Rodolfo**  
Docente Asesor  
Código N° 051225

**REFERENCIA** : Resolución Decanal N° 2024-2020-FDYCP-UAP

**ASUNTO** : Asesoría temática: Tesis

**BACHILLER** : **QUISPE HUAMANI, RACHEL ANTONIETA**

**Título:** “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020”

**FECHA** : 05 de febrero de 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

### **1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA**

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

### **2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO**

#### **TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

Con relación al título: “**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020**”

Consideramos que sí está bien planteado, ya que cumple con los requisitos establecidos, para un trabajo de investigación a nivel de pregrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.

#### **DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

- Descripción de la realidad problemática

En cuanto a este aspecto, la bachiller **QUISPE HUAMANI, RACHEL ANTONIETA**, plantea de forma correcta el problema, desplegando los aspectos prominentes para el tipo de investigación llevado a cabo, dando énfasis en desarrollar una alternativa normativa al problema de la prescripción

adquisitiva presentándola como excepción material frente a la reivindicación, a la vez que se desarrolla en el marco jurídico del contexto actual; consecuentemente, cuenta con los requisitos de un estudio coherente.

- Delimitación de la investigación

Ésta se desarrolló de acuerdo con los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.

- Problemas de la investigación

Sobre este punto la bachiller ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, asimismo el objetivo general y los específicos de acuerdo con una adecuada operacionalización de supuestos y categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.

- Justificación e importancia de la investigación

La investigación se justifica porque se señala la importancia de una alternativa normativa a la problemática actual de sentencias contradictorias a nivel de la Corte Suprema de Justicia.

## **DEL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

- Antecedente de la Investigación

Considera adecuadamente los antecedentes nacionales e internacionales, tomando en cuenta para el efecto, el sistema de referencia APA-sexta edición.

- Bases Teóricas

El fundamento teórico del trabajo de investigación toma en cuenta la importancia de los temas a partir de los supuestos y categorías de la investigación, considerando las normas APA, específicamente en cuanto al sistema de referencias bibliográficas.

- Bases Legales

Se considera la normatividad vigente, respecto al tema investigado, tomando en cuenta su jerarquía Kelsiana de los diferentes cuerpos legales existentes, tanto en el país como en el extranjero.

- Definición de Términos Básicos

Conceptúa los términos relacionados con los supuestos y categorías del tema en estudio.

## **DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

- Análisis de tablas

Las tablas están correctamente interpretadas cumpliendo con los requisitos exigidos por la Universidad Alas Peruanas.

- Discusión de Resultados


Se desarrolla de acuerdo con las exigencias de un trabajo de investigación de nivel universitario, presentando un resumen general y contrastarlo con los antecedentes y con las teorías planteadas.

- Conclusiones  
Son formuladas en forma coherente de acuerdo con los objetivos de la investigación
- Recomendaciones  
Estas guardan relación con las conclusiones
- Fuentes de información  
Las fuentes de referencia citadas corresponden al formato de las normas APA

## CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al aspecto temático, considero que la bachiller **QUISPE HUAMANI, RACHEL ANTONIETA**, ha realizado la tesis conforme exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Mg. Carlos Bulnes Tarazona  
Cód. 051225

**RESOLUCIÓN No. 2024-2020-FDYCP-UAP**

Lima, 21 de diciembre de 2020

**VISTO:**

La resolución No. 22652-2020-R-UAP del 27 de abril de 2020 que, dejara en estado de pendiente con cargo a regularizar algunos documentos de tramitación, se presenta la Bachiller **RACHEL ANTONIETA QUISPE HUAMANI**, para solicitar se le designe asesor temático y metodólogo, para ejecutar la tesis titulada: **"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020"**.

**CONSIDERANDO:**

Que, la Ley No. 30220 Ley Universitaria, en su artículo 45.2 establece que para obtener el Título Profesional se requiere el Grado de Bachiller y la aprobación de una Tesis o trabajo de suficiencia profesional.

Que, el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Alas Peruanas, en sus artículos 19° y siguientes, establece los procedimientos para el desarrollo de la Tesis y las funciones de un asesor temático y metodológico, respectivamente.

Que, con la solicitud de visto, la interesada solicita que se le designe un asesor temático y metodológico, para levantar las observaciones formuladas por la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, para ello, deberá cancelar el pago por derecho de asesoramiento en las cuentas corrientes de esta Casa Superior de Estudios.


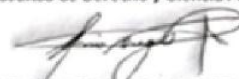
Estando a lo recomendado y en virtud de las atribuciones de las que está investido el Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política conferidas en la Resolución Rectoral No. 1529-2003-R-UPA, del 31 marzo 2003.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO UNICO.** - Estando a lo señalado anteriormente y habiéndose constatado que la Bachiller **RACHEL ANTONIETA QUISPE HUAMANI** ha cancelado el costo por derecho de asesoramiento, se DISPONE A designar a los siguientes docentes como su asesor metodológico y temático, para que asuman las funciones precisadas en la presente resolución.

**Asesor Metodólogo : DRA. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO**  
**Asesor Temático : MG. CARLOS RODOLFO BULNES TARAZONA**

Regístrese, comuníquese y archívese.

  
Facultad de Derecho y Ciencia Política  
  
**Mg. MARIO CARLOS ANIBAL NUGENT NEGRILLO**  
DECANO (E)