



**VICERRECTORADO ACADÉMICO
ESCUELA DE POSGRADO**

TESIS

**IMPACTO DE LAS LEYES NROS. 27157, 27333 Y SU
REGLAMENTO 035-2006, EN LA SEGURIDAD JURÍDICA
REGISTRAL Y LEGITIMACIÓN DEL PROPIETARIO DE
INMUEBLES, JULIACA 2020.**

PRESENTADO POR:

Bach.: RAQUEL VILMA CHOQUE ROSAS

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO
DE MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

JULIACA-PERÚ

2020.



**VICERRECTORADO ACADÉMICO
ESCUELA DE POSGRADO**

TÍTULO DE LA TESIS

**IMPACTO DE LAS LEYES NROS. 27157, 27333 Y SU
REGLAMENTO 035-2006, EN LA SEGURIDAD JURÍDICA
REGISTRAL Y LEGITIMACIÓN DEL PROPIETARIO DE
INMUEBLES, JULIACA 2020.**

Línea de investigación: Paz, Justicia y Fortalecimiento Institucional

Asesor: Dr.Dr. Máximo Ramírez Julca

HOJA DE INFORMACIÓN BÁSICA

TESIS

GENERALIDADES

Título:

Impacto de las Leyes Nros. 27157, 27333 y su Reglamento 035-2006, en la Seguridad Jurídica Registral y Legitimación del Propietario de Inmuebles, Juliaca 2020.

Autor: Abogada Raquel Vilma Choque Rosas.

Asesor: Dr. Máximo Ramírez Julca.

Tipo de Investigación:

Cualitativo - Aplicada

Enfoque de Investigación:

Cualitativo

Línea de la Investigación:

Paz, Justicia y Fortalecimiento Institucional

Localidad:

Distrito Judicial de Puno.

Duración de la Investigación:

Período - 2020

DEDICATORIA

Con mucho cariño a mi admirada hija Patricia Milagros Quispe Choque, por ser mi inspiración.

AGRADECIMIENTO

A Dios todo poderoso por protegerme, guiarme y amarme y estar siempre conmigo en toda mi vida.

A mi asesor Dr. Máximo Ramírez Julca, por su valiosa orientación en la culminación del trabajo.

A los jueces, notarios y abogados, por su colaboración aunque no en forma directa por la pandemia que venimos atravesando.

RECONOCIMIENTO

A la casa de estudios en la que estude mi
maestría - Universidad Alas Peruanas.

ÍNDICE

HOJA DE INFORMACIÓN BÁSICA.	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RECONOCIMIENTO	vi
ÍNDICE	7
ÍNDICE DE TABLAS	9
ÍNDICE DE FIGURAS	10
RESUMEN	11
ABSTRACT	12
INTRODUCCIÓN	13
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	17
1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA	17
1.1.1. DELIMITACIÓN SOCIAL	20
1.1.2. DELIMITACIÓN TEMPORAL	20
1.1.3. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL	20
1.2. PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	20
1.2.1. PROBLEMA GENERAL	20
1.2.2. PROBLEMA ESPECÍFICOS	20
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	21
1.3.1. OBJETIVO GENERAL	21
1.3.2. OBJETIVO ESPECÍFICOS	21
1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	22
1.4.1. JUSTIFICACIÓN	22
1.4.2. IMPORTANCIA	25
1.4.3. FACTIBILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	25
1.4.4. LIMITACIONES	26
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL	27
2.1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA	27
2.2. BASES TEÓRICAS	36

2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS	60
CAPÍTULO III: CATEGORÍAS DE ANÁLISIS	63
3.1. CATEGORÍAS	63
3.2. SUB CATEGORÍAS	65
3.3. OPERACIONALIZACIÓN DE CATEGORÍAS Y SUB CATEGORÍAS.	66
CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	67
4.1. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN	68
4.1.1. Tipo de investigación	68
4.1.2. Nivel de Investigación	70
4.2. MÉTODOS Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	70
4.2.1. Métodos de investigación	70
4.3.2. Diseño de investigación	71
4.3. POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN	71
4.3.1. Población	71
4.3.2. Muestra	72
4.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	72
4.4.1. Técnicas	72
4.4.2. Instrumentos	73
4.4.3. Validez y confiabilidad	73
4.4.4. Ética de la Investigación	74
CAPÍTULO V: RESULTADOS	75
5.1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO	76
5.2. ANÁLISIS INFERENCIAL	87
5.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	96
CONCLUSIONES	100
RECOMENDACIONES	102
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	104
ANEXOS	108
5.3.1. Matriz de consistencia	109
5.3.2. Proyecto de Ley	110
5.3.3. Entrevista I	111
5.3.4. Entrevista II	113
5.3.5. Informe del Asesor	115

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 01	Tiempo de duración de prescripción notarial y notificación	90
Tabla N° 02	Tiempo de duración de prescripción notarial y notificación	92
Tabla N° 03	Tiempo duración de proceso de nulidad de acto jurídico	94
Tabla N° 04	Tiempo duración de proceso de nulidad de acto jurídico	97
Tabla N° 01	Asuntos no contencioso de prescripción notarial	99
Tabla N° 02	Tiempo de duración de prescripción notarial	101
Tabla N° 03	Nro. de casos con oposición a prescripción notarial	101
Tabla N° 04	Nro. casos prescripción adquisitiva por servidores de la posesión	103
Tabla N° 05	Ampliación de facultades a notarios	104
Tabla N° 06	Procesos judiciales de nulidad de acto jurídico	105
Tabla N° 07	Tiempo de duración de nulidad de acto jurídico	106
Tabla N° 08	Ampliación de facultades a notarios	107.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N° 01 Plazos cortos y deficiente notificación en prescripción notarial	94
Figura N° 02 Plazos latos en nulidad e acto jurídico de prescripción notarial	99
Figura N° 01 Nro. de casos de prescripción notarial 2010-2019	100
Figura N° 02 Nro. de casos de prescripción notaria con oposición	102
Figura N° 03 Nro. de casos prescripción notarial por servidores de posesión	103
Figura N° 04 y 06 Ampliación de facultades para notarios (104 y108)	108
Figura N° 05 Nro. de casos de nulidad e acto jurídico y reivindicación.	105

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo determinar el impacto de las Leyes 27157 y 27333 y su reglamento, que facultan a los notarios declarar propietarios por prescripción adquisitiva de dominio, en la seguridad jurídica registral y el principio de legitimación. Conforme a la naturaleza del tema de estudio, el enfoque de la investigación fue cualitativo, el nivel de investigación descriptivo, explicativo y propositivo, en la cual se describe la realidad problemática y se hace uso de la hermenéutica jurídica para fijar los alcances y límites de las normas y principios jurídicos involucrados; en tal sentido, el tipo de esta investigación cualitativo - aplicada, su método (inductivo) y su diseño cualitativo (no experimental). Las conclusiones evidencian que muchos asuntos no contenciosos de prescripción tramitados ante notarios a instancia de servidores de la posesión afectan significativamente la seguridad jurídica registral y legitimación. Los factores que contribuyen a esa afectación son: los plazos cortos impuestos para el trámite notarial de asuntos no contenciosos (dos a cuatro meses), las deficientes notificación que limitan la publicidad del asunto no contencioso notarial; los plazos largos que demanda el trámite judicial sobre nulidad de acto jurídico y reivindicación (que busca privar de eficacia la declaración de propiedad por prescripción y recuperar el bien), la lentitud del trámite de medidas cautelares de anotación de demanda que buscan impedir la traslación del derecho de propiedad fraudulentamente obtenido, la ausencia de mecanismos administrativos y notariales que permitan al legítimo propietario oponerse eficazmente a la consolidación del derecho de propiedad fraudulentamente obtenido. La simplicidad y celeridad del asunto no contencioso de prescripción notarial, contrasta con el largo proceso judicial que se obliga a seguir al legítimo propietario, para oponerse al derecho de propiedad fraudulento del servidor de la posesión.

Ante las deficiencias normativas que impiden al legítimo propietario oponer su derecho frente al usucapiente fraudulento, urge se implementen modificaciones legislativas que facultan a los notarios públicos, tramitar la oposición al acto de inscripción con título o documentos fraudulentos, siempre y cuando estén en curso; y en caso esté ya inscrito, se anote preventivamente la cancelación del asiento registral para evitar traslación de dominio y evitar que terceros invoquen haber adquirido de buena fe.

Palabras clave: impacto de las leyes en la seguridad jurídica registral y legitimación del propietario de inmuebles.

ABSTRACT

The objective of this research work was to determine the impact of Laws 27157 and 27333 and their regulations, which empower notaries to declare owners by acquisitive prescription of ownership, on the legal security of the registry and the principle of legitimation. In accordance with the nature of the subject of study, the research design was qualitative in which the problematic reality is described and legal hermeneutics are used to set the scope and limits of the legal norms and principles involved; In this sense, the type of this research is applied, the level it reaches is descriptive, explanatory and purposeful, and the method qualitative. The conclusions show that many non-contentious prescription matters processed before notaries at the request of servants of the possession significantly affect the legal security of the registry and legitimacy. The factors that contribute to this impact are: the short time limits imposed for the notarial processing of non-contentious matters (two to four months), the deficient notification that limits the publicity of the notarial non-contentious matter; the long deadlines demanded by the judicial process on the nullity of the legal act and claim (which seeks to deprive the declaration of property by prescription of effectiveness and recover the property), the slowness of the process of precautionary measures to record the claim that seek to prevent the transfer of the property right fraudulently obtained, the absence of administrative and notarial mechanisms that allow the legitimate owner to effectively oppose the consolidation of the property right fraudulently obtained. The simplicity and speed of the non-contentious matter of notarial prescription, contrasts with the long judicial process that the legitimate owner is obliged to follow, to oppose the fraudulent property right of the possession server.

Given the regulatory deficiencies that prevent the legitimate owner from opposing his right against the fraudulent usucapiente, it is urgent to implement legislative modifications that empower the notaries public to process the opposition to the registration act with fraudulent title or documents, as long as they are in progress; and if it is already registered, the cancellation of the registry entry is recorded preventively to avoid transfer of ownership and prevent third parties from claiming to have acquired in good faith.

Keywords: impact of the laws on the legal security of the registry and legitimation of the property owner.

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se desarrollo el “Impacto de las Leyes Nros. 27157, 27333 y su Reglamento 035-2006 en la Seguridad Jurídica Registral y Legitimación del propietario de inmuebles, Juliaca 2020”, tema que corresponde al campo del Derecho Civil vinculado al Derecho Notarial y Registral, específicamente a asunto no contencioso de adquisición de la propiedad por prescripción notarial de inmuebles registrados y no, establecido en las Leyes antes señaladas; y a la seguridad jurídica registral, y al Principio Registral de Legitimación, establecido en el Código Civil Peruano (C.C.). Decreto legislativo Nro. 295. Artículos 2012 y 2013. 28-07-1984 (Código Civil Peruano, 1984), entendiend además que la seguridad jurídica como lo señala Carlos Alvarez Solis Alumno de pregrado de la Universidad Privada del Norte publicado en la página web rbunsapiensblog.wordpress.com en su comentario ¿existe seguridad jurídica registral en el Perú?, quien señala: “Que la palabra seguridad jurídica proviene de la palabra latina *securitas*, la cual deriva del adjetivo *securus* (de *secura*) que significa estar seguros de algo y libres de cuidados” y a la vez hace referencia “al sistema registral declarativo y dice: “que es declarativo cuando el acto o derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir podemos inscribir si lo deseamos”. Por ejemplo la inscripción ende una compra venta en Perú es facultativa, En el Perú la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva”. “En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros”; (verbunsapiensblog.wordpress.com, 2013), corroborado ello con lo que establece el artículo 2022 del Código Civil si bien “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone este inscrito con anterioridad a aquel a quien se opone”; pero sin embargo aunque se encuentre registrado el inmueble es inoponible frente al que adquiere la propiedad por usucapión notarial. Código Civil Peruano (C.C.). Decreto Legislativo Nro. 295. artículo 2022 28-07-1984. (Código Civil Peruano, 1984). Que, con esa finalidad abarca las normas sobre prescripción notarial, establecidas en las leyes Nros. 27157, 27333 y el reglamento Decreto Supremo 035-2006, servidor de la posesión establecida en al artículo 897 del Código Civil. (Código Civil Peruano, 1984) principio de legitimación establecida en el artículo 2013 del Código Civil, concurrencia de varios acreedores establecida en el artículo

1135 del Código Civil, oponibilidad de la propiedad inscrita establecida en el artículo 2022 del Código Civil, proceso judicial de nulidad de acto jurídico y reivindicación, establecidas en los artículos 219 Y 927 del Código Civil y artículo 475 del Código Procesal Civil respectivamente, y la buena fe registral del tercero adquirente de un usucapión, (Código Civil Peruano, 1984), temas estos establecidas también en diferentes jurisprudencias y acuerdos plenarios de la Corte Suprema.

En la actualidad y desde aproximadamente doce años en que se puso en vigencia las normas que facultan a los notarios a tramitar procedimientos o asuntos no contenciosos de prescripción notarial, personas inescrupulosas llamadas servidores de la posesión, aprovechando del corto plazo de su trámite (dos a cuatro meses) de la usucapión notarial y su deficiente notificación, la escritura pública o formulario registral expedido por el notario constituye título para inscripción de la propiedad a nombre del usucapiente y cuando el bien inmueble se encuentra inscrita además de la inscripción, la escritura pública es título necesario para cancelar el asiento registral del propietario verdadero.

Y logrando el usucapiente inscribir su propiedad en los registros, ésta es inoponible para el verdadero propietario registral o no, pues conforme se tiene lo establecido por el artículo 949 del Código Civil (Código Civil Peruano, 1984), la propiedad inmueble se adquiere por el simple consentimiento de las partes, no es obligatorio su inscripción en los Registros, pero se inscribe para tener seguridad jurídica registral, empero como se sabe en nuestro sistema peruano esa seguridad es relativa, pues la inscripción de nuestra propiedad inmueble en registros lo único que te da es mayor grado de oponibilidad, y esta oponibilidad sólo es frente a los derechos reales conforme se tiene del .los artículos 2022 y 1135 del Código Civil y no es oponible frente al propietario que adquirió la propiedad por prescripción notarial (Código Civil Peruano, 1984). Haciendo que el verdadero propietario que dejó alquilado o con cuidante su propiedad, y estos han logrado hacerse declarar propietarios por prescripción notarial, tenga que recurrir al órgano jurisdiccional para seguir el proceso de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio o nulidad de acto notarial y reivindicación, por ser vía de conocimiento tiene una duración muy lata, de ocho a diez años o a veces de quince a dieciocho años, pues el Juez admite una demanda de esa naturaleza en tres o cuatro meses y en ese lapso en algunos casos se obtiene una medida cautelar de anotación de la demanda, para el cual previamente se requiere que la demanda este admitida, esperas los tres o cuatro meses y una vez admitida recién puedes solicitar medida cautelar de

anotación de demanda y este te otorgan después de dos meses o más, ya pasaron seis meses y en ese lapso el usucapiente ya lo ha transferido a un tercero, y si el proceso se encuentra en eses estado ya transferido a un tercero, el artículo 2014 del C.C. ampara a este tercero, para que ya demandar si de todas formas aunque lo declaren nulo el acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial, el tercero va a mantener su propiedad una vez registrado su derecho aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante. Pero si recién el notario a expedido la escritura y lo ha remitido a registros para inscribir la propiedad a favor del usucapiente fraudulento servidor de la posesión, se puede demandar y solicitar medida cautelar, el problema es que muchas veces como ya lo señalamos además de que el proceso judicial de nulidad de acto jurídico es lato muy largo por tramitarse en vía de conocimiento conforme al artículo 478 del C.P.C. los jueces se demoran demasiado por la excesiva carga procesal que tienen, ahí muchas veces ya el usucapiente lo transfiere o algunas veces se logra inscribir la demanda de nulidad de acto jurídico y con ello te aseguras para poder tener un buen resultado recuperando la propiedad a favor del verdadero propietario, acreditándose la mala fe de este, empero si no se logra la medida cautelar de anotación de demanda y el usucapiente, ya lo ha transferido, el propietario verdadero pierde su propiedad, porque al tercero de buena fe, lo protege el principio de buena fe registral artículo 2014 del Código Civil.

Razón por la que a fin de que este propietario verdadero ya sea haya registrado o no su inmueble tenga oponibilidad administrativa, frente al propietario que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio notarial, y se acredite que el que lo tramitó fue un servidor de la posesión, debe cancelarse el asiento registral del usucapiente como anotación preventiva para ello se debe de modificar el artículo 2013 del Código Civil.

Así mismo, para el desarrollo del plan de tesis, se utiliza la guía oficial que proporciona la escuela de Posgrado que es como sigue:

Capítulo I: Referente a nuestro planteamiento de nuestro problema, donde he descrito la realidad problemática, para luego plantear los problemas de investigación, señalando los objetivos, haciendo preguntas de investigación Estableciendo que pretendemos con la investigación, y planteando nuestros objetivos. También hemos establecido nuestra justificación y su importancia, y que explica cuáles son los beneficios de esta investigación, así como sus limitaciones.

Capítulo II: He desarrollado el marco teórico conceptual, y dentro de ello se desarrolló los antecedentes nacionales e internacionales, las bases teóricas, y las definiciones de términos básicos.

Capítulo III: Categorías y sub categorías, los cuales se desarrollan describiendo y explicando las diferentes normas que regulan la usucapión notarial, la inscripción es inoponible a la usucapión, servidor de la posesión, principios de legitimación, seguridad jurídica registral y demás normas que establecen la investigación.

Capítulo IV: En éste capítulo he desarrollado la metodología de la investigación, el enfoque de la investigación, diseño, tipo, nivel y método de la investigación, población y muestra, así como también se ha desarrollado las técnicas y los instrumentos de recolección de datos y así como la ética en la investigación.

Capítulo V: AY en este último capítulo he desarrollado la administración de la investigación. Se desarrolló los recursos humanos utilizados así como las institucionales, los presupuestos, el cronograma de actividades, las referencias bibliográficas y los anexos.

CAPÍTULO I.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

1.1.DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA.

Antes de la vigencia de las Leyes 27157, 23777 y reglamento 035-2006-VIVIENDA, que faculta a los notarios para tramitar asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, sólo eran tramitados ante el Poder Judicial en proceso abreviado que tenía una duración de tres o cuatro años, pero luego de la vigencia de las leyes antes señaladas que facultó a los notarios tramitar como asuntos no contenciosos la prescripción notarial de bienes inmuebles registrados o no, con la cual se logra ser propietario de un inmueble este o no registrado en los registros públicos en un plazo no mayor de cuatro o seis meses, en ese lapso, y pasados veinticinco días desde la última publicación sin mediar oposición el notario completa el formulario o eleva a escritura pública declarándose propietario, el cual es título suficiente para inscribir la propiedad del usucapiente, y si se prescribe un inmueble registrado además de inscribir el usucapiente, cancela el asiento registral del propietario verdadero, dejando en indefensión a este último, quien confiado de que su inmueble lo ha inscrito, y lo ha dejado a un inquilino o cuidante, estos o sus hijos, llamados por la ley “Servidores de la Posesión” logran ser declarados propietarios mediante la usucapición notarial con hechos falsos y aprovechando que los propietarios verdaderos se

encuentran fuera de donde está ubicado el inmueble dentro del país o fuera de ella por razones de trabajo, estudios o enfermedad, a quien las notificaciones que se hacen por tres veces con intervalo de tres días en “EL Peruano” y en el diario donde se publican avisos judiciales, y se notifica a los propietarios del predio que se encuentran registrados y al que aparece como vendedor y también a los colindantes cuyas direcciones sean conocidos y así mismo se colocan carteles en el inmueble, pero ello no es suficiente para que los verdaderos propietarios lleguen a enterarse porque el diario el Peruano llega a las instituciones públicas y personas interesadas que hacen publicaciones, el diario autorizado llega sólo a personas del lugar donde está ubicado el inmueble, y las notificaciones a los interesados y colindantes es sólo cuando se conoce sus domicilios y los carteles se colocados una vez terminada la diligencia son retirados, lo que hace que el verdadero propietario nunca se entera de dicho trámite, más cuando la anotación preventiva de la usucapión es facultativa se puede inscribir sólo al final del procedimiento, enterándose cuando llega a su casa y encuentra cambiadas las chapas y no puede ingresar, enterándose que su inquilino o su cuidante o los hijos de estos ya son propietarios por prescripción notarial y lo único que puede hacer es recurrir al órgano judicial para interponer demanda de nulidad de acto jurídico de prescripción notarial y/o de actos notariales en proceso más lato que dura entre cinco a diez años, quien además de no tener su propiedad tiene que gastar dinero y perder tiempo; en ese lapso el usucapiente servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente que sorprendió al notario y se ha hecho declarar propietario e inscribió su derecho de propiedad en registros públicos ya lo ha transferido a tercero y éste a otro tercero, logrando de esa manera la buena fe registral, conforme al artículo 2014 del Código Civil. (Código Civil Peruano, 1984).

Es por ello, que desde el año 2010, hasta la actualidad, se dieron a conocer a través de diferentes procesos judiciales sobre nulidad de actos jurídico y/o actos notariales de prescripción adquisitiva de dominio, interpuestos por los propietarios de inmuebles inscritos o no en Registros Públicos de esta ciudad de Juliaca, en contra de personas inescrupulosas que eran sus inquilinos, cuidantes y/o hijos de éstos llamados por la ley “Servidores de la posesión” o por personas que tenían proceso judicial de desalojo o reivindicación por el propietario verdadero, quienes pese a no estar legitimados para seguir proceso de prescripción adquisitiva notarial porque a los servidores de la posesión les falta el requisito de que su posesión sea a título de

propietario, y al usucapiente que tiene proceso judicial pendiente, le falta la posesión pacífica; pues conforme lo dispone el artículo 950 del Código Civil que es aplicable para la usucapción notarial “la propiedad de inmuebles se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica, y pública como propietario durante diez años y la inscripción en registros públicos sólo te da mayor grado de oponibilidad frente a derechos reales y no es oponible frente a la usucapción”. (Código Civil Peruano, 1984).

Ello porque, según nuestro ordenamiento civil, para que se perfeccione la transferencia de inmuebles, sólo se requiere la manifestación – consentimiento de las partes vendedor y comprador, esto es que la transferencia de bienes inmuebles se puede hacer por documento privado, minuta o escritura pública, por cualquiera de estos actos jurídicos es válido, por lo que se inscribe en registros para tener seguridad jurídica, pero esta seguridad es relativa, puesto que, las adquisición de bienes inmuebles sucesiva y su respectivas inscripción en los Registros Públicos no te da el derecho de propiedad en sí, como si lo hace en el derecho Suizo en donde la adquisición de la propiedad es constitutiva, en cambio en el Perú por ser declarativa, sólo te otorga un mayor grado de oponibilidad frente a derechos reales como la propiedad y posesión, como se tiene dicho, pero no así frente a la propiedad adquirida mediante prescripción notarial, conforme así está establecido en el artículo 1135 del Código Civil, por la que: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior” (Código Civil Peruano, 1984). Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Por lo que, a fin de que los propietarios verdaderos a quienes les a costado adquirir una propiedad y han dejado a inquilinos o cuidantes llamados servidores de la posesión, o personas que pese a tener procesos judiciales pendientes con ellos se han hecho declarar propietarios, e inscrito el inmueble a su nombre y en algunos casos han cancelado el asiento registral, aprovechando el tiempo corto que dura los asuntos no contenciosos de prescripción notarial y su deficiente notificación, tengan al menos esa seguridad jurídica registral relativa, y no recurran al órgano jurisdiccional a tratar de recuperar sus inmuebles, quienes a veces lo pierden, luego de haber seguido un proceso que dura entre ocho a diez años, debe modificarse el artículo 2013 del código civil agregando a ella: “El asiento registral debe ser cancelado administrativamente cuando

se acredita que se ha tramitado asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, por servidores de la posesión o por personas que tenían proceso judicial pendiente sobre el mismo inmueble con el propietario registral, con arreglo a las disposiciones vigentes”.

1.2.DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1. DELIMITACIÓN ESPACIAL.

Esta investigación se realizó en los expedientes seguidos en las notarias y juzgados civiles de la ciudad de Juliaca, sobre asuntos no contenciosos de prescripción notarial de inmuebles registrados o no y procesos de nulidad de acto jurídico de prescripción notarial de dominio y/o acta notarial respectivamente y reivindicación.

1.2.2. DELIMITACIÓN SOCIAL.

Juzgados civiles de la ciudad de Juliaca, notarias, leyes Nros. 27157, 23777, su reglamento 035-2006-vivienda, Código Civil y Código Procesal Civil.

1.2.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL.

El siguiente proyecto de investigación tiene como estudio los años 2010 - 2019.

1.2.4. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL.

- Asunto no contencioso de prescripción notarial de inmuebles.
- Seguridad jurídica registral y principio de legitimación.

1.3.PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN

1.3.1. PROBLEMA GENERAL.

¿Cuál es el impacto de las leyes 27157, 27333 y su reglamento 035-2006, en la seguridad jurídica registral y el principio de legitimación del propietario de inmuebles, Juliaca 2020?

1.3.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS.

- a) ¿Cuáles son los factores de un asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial tramitado por servidores de la posesión para hacerse declarar propietarios, inscribir y cancelar el asiento registral del legítimo

propietario de inmueble registrado o no, y lograr la inoponibilidad a la propiedad de inmuebles inscritos o no?

- b) ¿Cuáles son los factores de un proceso de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial y reivindicación, tramitados por los propietarios de inmuebles registrados o no, para recuperar su derecho de propiedad frente al usucapiente fraudulento llamado servidor de la posesión?
- c) ¿Es la problemática más relevante la inoponibilidad administrativa a la usucapción notarial tramitado por los servidores de la posesión, los que afectan a la seguridad jurídica registral y al principio de legitimación del propietario de inmuebles inscritos o no?
- d) ¿Qué modificaciones legislativas deben introducirse para reducir la afectación al derecho de propiedad, otorgándole seguridad jurídica registral y legitimación al legítimo propietario de inmueble registrado o no, frente al usucapiente servidor de la posesión?

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.

1.4.1. OBJETIVO GENERAL.

Determinar cuáles el impacto de las leyes 27157, 27333 y su reglamento 035-2006, en la seguridad jurídica registral y el principio legitimación del propietario de inmuebles, Juliaca 2020

1.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Determinar cuáles son los factores de un asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial tramitado por servidores de la posesión para hacerse declarar propietarios, inscribir y cancelar el asiento registral del legítimo propietario de inmueble registrados o no, y lograr la inoponibilidad a la propiedad de inmuebles inscritos o no
- b) Determinar cuáles son los factores de un proceso de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial y reivindicación, tramitados por los propietarios de inmuebles registrados o no,

para recuperar su derecho de propiedad frente al usucapiente fraudulento llamado servidor de la posesión.

- c) Determinar si la problemática más relevante es la inoponibilidad administrativa a la usucapión notarial tramitado por los servidores de la posesión, los que afectan a la seguridad jurídica registral y el principio de legitimación del propietario de inmuebles inscritos o no.
- d) Determinar qué modificaciones legislativas deben introducirse para reducir la afectación al derecho de propiedad, otorgándole seguridad jurídica registral y legitimación al legítimo propietario de inmueble registrado o no, frente al usucapiente servidor de la posesión

1.5. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN.

1.5.1. JUSTIFICACIÓN.

Existen varias razones por las que esta investigación tiene mérito para realizarse y desarrollarla, las cuales las explicare a continuación.

Esta investigación está justificada a plenitud porque se analizó describiendo, explicando y proponiendo el Impacto de las leyes Nros. 27157, 23777 y el reglamento 035-2006, en la seguridad jurídica registral y legitimación del propietario de inmuebles (registrados o no), en Juliaca 2020.

Justificación Teórica

Está justificada por cuanto se analizó el impacto de las leyes 27257, 27333 y reglamento 035-2006 que permite a los notarios de todo el Perú a diligenciar asuntos no contenciosos de prescripción notarial, la cual perjudica al propietario de inmueble registrado o no, pues este pese de haber sido tramitado por servidor de la posesión, le propietario legítimo llega a perder su propiedad, pues una vez que el notario expide la escritura pública en el plazo de dos a seis meses, este es título suficiente para inscribir la propiedad del usucapiente, o inscribir y cancelar el asiento registral del legítimo propietario, así está establecido conforme a las normas ya señaladas, con lo cual el verdadero propietario no tiene oponibilidad frente al usucapiente. Que siendo que el

verdadero propietario lo único que puede hacer es recurrir a, órgano jurisdiccional a interponer demanda de nulidad de acto jurídico o del acto notarial y reivindicación, que por ser tramitada en vía de conocimiento dura entre ocho a diez años o más.

Razón por la que a fin de que el propietario verdadero de inmueble registrado o no, tenga oponibilidad frente al usucapiente notarial debe tener legitimación administrativa, es por ello que debe de modificar lo establecido por el artículo 2013 del Código Civil y a la vez la ley 30313 sobre la oposición al acto de registro del título de usucapiente fraudulento.

Y una vez culminado se aportará conocimientos teóricos sobre la prescripción notarial de inmuebles registrados o no en asunto no contenciosos notarial y cómo esta no es oponible por el propietario registral ni por el propietario no registral.

Justificación Jurídica

Las leyes en mención desde el año 2010 e incluso desde el año 1999 fecha en la que ya se facultó a los notarios tramitar asuntos no contenciosos, con la ley 26662, con excepción de la prescripción notarial de predios registrados, los cuales se les faculta su tramitación recién mediante Decreto supremos Nro. 035-2006- vivienda, siendo que desde que es expide este reglamento, hasta la fecha, personas inescrupulosas como son los servidores de la posesión como inquilinos, cuidantes, hijos de inquilinos, familiares, con documentos fraudulentos o personas con proceso judicial pendiente; aprovechando de que el propietario se encontraba ausente en otro lugar distinto por motivo de trabajo, estudio, se trasladan a Lima, Huancayo, Iquitos, entre otros o en el extranjero como Miami, San Diego, aprovechando el poco tiempo que dura el asunto no contencioso de prescripción notarial de predios registrados, entre dos a cuatro meses y además que las notificaciones casi nunca llega al propietario con inmueble registrado porque se encuentra en lugar diferente a donde se encuentra el inmueble lugar en donde se hace las publicaciones y el diario “El Peruano” es casi privado no llega a todas las personas y la confianza de este propietario en la seguridad jurídica registral que le otorga los principios registrales de publicidad y legitimación, que si bien es relativa y no es oponible a la usucapición, debe de ser oponible en caso se ha obtenido ser declarado

propietario en un asunto no contencioso de prescripción notarial en forma irregular.

Siendo la prescripción adquisitiva de dominio notarial de predios registrados un problema no sólo a nivel de esta Provincia de Juliaca, sino a nivel nacional que está y va a seguir estando en nuestra sociedad, la cual representa una gran preocupación para todo el Perú, ya que las personas propietarias de predios registrados en registros públicos temen que sus predios que lo han obtenido con mucho esfuerzo sean vulneradas y/o despojadas por personas inescrupulosas como los servidores de la posesión se han venido haciéndose declarar propietarios por prescripción adquisitiva notarial de predios registrados tramitados en forma irregular, al tener leyes notariales de fácil vulneración por el tiempo en que dura su trámite y las notificaciones no llegan al propietario y solicitado por personas no facultadas legalmente por los servidores de la posesión.

Por tanto, nuestro primer motivo por lo que se realizó esta investigación es para analizar si las leyes 23777, 27157 y decreto Supremo Nro. 035-2006-vivienda afecta la seguridad jurídica registral y el principio de legitimación del propietario de predios registrados o no.

Justificación social

La justificación social es que con estas normas decreto legislativo 035-2006 que aclara que la facultad de los notarios para tramitar como asunto no contencioso de prescripción notarial es de predios estén o no registrados, y cuya posesión haya sido más de diez años en forma pública, pacífica y continua, hace que los propietarios pierdan sus propiedades en forma definitiva, puesto que al enterarse siguen el proceso judicial de nulidad de acto jurídico y/o acto notarial de prescripción adquisitiva y reivindicación, a fin de recuperar su predio, este proceso sólo ara ser admitida demora dos a tres meses, a veces más y para solicitar la medida cautelar otros dos o tres meses en ese lapso el usucapiente ya se enteró y lo transfiere a un tercero y este tercero es protegido por la Ley

Esto nos permitirá tener una visión más clara que debe cambiarse el artículo 2013 del Código civil, ampliándose: “El asiento registral debe ser cancelado administrativamente cuando se acredita que se ha tramitado asunto

no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, por servidores de la posesión, con arreglo a las disposiciones vigentes”.

Lo que beneficiará a toda una sociedad, pues las personas inscribimos nuestras propiedades para tener seguridad jurídica, aunque sea relativa esa seguridad debe ser oponible a la usucapión notarial, otorgándole legitimación administrativa.

1.5.2. IMPORTANCIA.

Se va a solucionar el problema que tiene los propietarios de predios registrados o no, quienes van a tener seguridad jurídica registral que ya se encuentran plasmadas en el principio de legitimación y seguridad jurídica registral, logrando de esa manera no perder sus propiedades que mucho esfuerzo les costó adquirirlo en forma sucesiva, por haberlo registrado en los Registros Públicos, en un tiempo de tan sólo cuatro a seis meses, como venía y viene sucediendo desde el año 2006 fecha en la que se aclara mediante Decreto Supremo 035-2006 que es el Reglamento de la Ley 27157 por la que se ha señalado que la competencia de los notarios públicos para tramitar procedimientos de asuntos no contenciosos de prescripción notarial es de predios registrados o no registrados, hasta la fecha, y en caso de que personas inescrupulosas llamadas servidores de la posesión, que ya está desarrollada y bien señalada por el II pleno casatorio civil y de esa manera, no continúen tramitando esta clase de procesos con documentos fraudulentos y sin tener legitimidad lo puedan realizar sólo en procesos judiciales que dura más de ocho años a diez años, en donde el propietario de predio registrado va a tener mayor oportunidad para poder objetar o defender su propiedad y consiguientemente se le otorgara una verdadera seguridad registral de legitimación administrativa a los propietarios verdaderos y no perderán sus inmuebles luego de haber seguir proceso judicial en vía de conocimiento latos de ocho a diez años o más.

1.6. FACTIBILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN.

Para realizar la presente investigación, fue factible la disponibilidad de los expediente no contenciosos tramitados en dos notarias respecto a la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmueble registrados o no, así como los expediente judiciales

derivados de los mismos respecto a la nulidad de actos jurídicos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de domicilio de bien inmueble escrito, para determinar los objetivos planteados, teniendo a disposición los materiales correspondiente para la verificación de los mismos.

1.7.LIMITACIONES DEL ESTUDIO.

La investigación sólo se refiere a los procedimientos de asuntos no contenciosos notariales de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, y procesos de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio, tramitados por ante las notarias y juzgado civil de Juliaca, respectivamente.

CAPÍTULO II.

2. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

1.1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA.

Respecto al tema de estudio se ha realizado la búsqueda, de investigaciones similares, se ha encontrado trabajos sobre temas afines, en los cuales se abordan temas relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, sobre la naturaleza jurídica del derecho que surge como consecuencia de la escritura pública que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien inmueble (constitutiva/declarativa de derecho de propiedad) investigaciones que si bien no responden directamente al problema planteado, ponen de manifiesto que estamos dentro de un problema de actualidad, la búsqueda de seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad de propiedad inmueble; las investigaciones que podemos considerar como antecedentes y que hemos encontrado de manera virtual (internet) vinculadas a la prescripción adquisitiva de dominio notarial, seguridad jurídica registral y principio de legitimación, la abordaremos tanto dentro del ámbito nacional como internacional.

1.1.1. A NIVEL NACIONAL

Nuestra investigación busca dotar al propietario de bien inmueble inscrito de mecanismos eficaces que le permitan oponerse al abuso del derecho en que pueden incurrir los servidores de la posesión, que aprovechando su relación inmediata con el bien inmueble, buscan ser declarados propietarios, y en muchos casos han logrado ese propósito. La conducta ilícita tiene lugar por los vacíos e imprecisiones que contiene la Ley 27333, los que son aprovechados por personas al margen de la ley; y precisamente sobre estos vacíos normativos tenemos diversas investigaciones:

- (Pérez Oscar, 2019) Diana Carolina Pérez (2019). “Efectos de la Actual Regulación Normativa de la Oposición a la prescripción Adquisitiva de Dominio Predial” (Pérez Oscar, 2019). (Perez Oscar, D. (2019), 2019)

En esta investigación la autora analiza la problemática que genera la regulación existente sobre el trámite de oposición a la prescripción adquisitiva que se tramita ante los despachos notariales; en esta investigación se analiza el derecho de oposición que se puede plantear conforme al literal g) del artículo 5 de la Ley N°27333 al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio incoado ante los despachos notariales; en esta investigación se pone de manifiesto, como la simple oposición a la pretensión que se formula ante el notario puede diluir las expectativas de quién legítimamente tenga derecho a ser declarado propietario, sostiene que la simple oposición no acompañada de pruebas es capaz de paralizar el procedimiento notarial válidamente incoado y se priva de todo margen de discrecionalidad al notario para evaluar la seriedad de la oposición que ante él se formule; como solución a la imprecisión normativa propone que se debería modificar la ley para que en esos casos se suspenda el trámite notarial por breve término (25 días) para que el Poder Judicial se pronuncie sobre la oposición al trámite notarial. (Pérez Oscar, 2019). (Perez Oscar, D. (2019), 2019).

El estudio antes citado, pone de manifiesto el otro extremo de la problemática que nosotros presentamos en nuestro estudio, la de quién hace uso de un vacío legal para oponerse, sin demostrar legitimidad de los derechos que opone frente

a un procedimiento que busca sanear la situación de un inmueble; sin embargo, en el fondo, ambos problemas reflejan las imprecisiones normativas que tiene la Ley 27333, las que privan de un mínimo margen de discrecionalidad al notario que como profesional en derecho debería contar con facultades para decidir temas puntuales (vinculados con el ejercicio abusivo de un derecho) que harían más expeditiva su labor y no solamente asegurarían una mejor solución del problema sino contribuirían a una pronta solución de un problemática que se genera.

- (Sosa Pajuelo, 2019) Sosa Pajuelo, Pierina Yerusa (2019). “Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predio Rústico y la Función Notarial, en la Provincia de Barranca, durante el año 2017”. (Sosa Pajuelo, 2019)

La relevancia del trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial ha sido establecida para el saneamiento del derecho de propiedad de inmuebles urbanos; de aquellos respecto de los cuales se tenga mayores datos de concreción; la usucapión sobre predios rústicos se ha reservado para el Poder Judicial; sin embargo, en este estudio dado su versatilidad se propone extender su aplicación más allá de esos límites legales, para hacerlos extensivos a los predios rústicos, basado en la celeridad y eficacia que se puede obtener en los procedimientos notariales (Sosa Pajuelo, 2019).

Nuestro estudio postula como problema de investigación la celeridad del procedimiento registral que da lugar a que los servidores de la posesión en trámites cortos se hagan declarar propietarios de predios inscritos; esa misma celeridad que se pone de manifiesto en el estudio que citamos es presentada como una virtud del procedimiento notarial, se utiliza como argumento para extender la aplicación de la declaración de prescripción vía notarial para prescripción adquisitiva de predios rústicos, esta investigación sin duda evidencia la lentitud del Poder Judicial para deslindar la inseguridad jurídica del derecho de propiedad frente a casos de poseedores que públicamente ostenten ese derecho.

- Paucar Falcón, América Pelagia (2017). “Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica Registral de la Propiedad Inmueble en la Oficina Registral de Huánuco”. (PAUCAR, A. (2017), 2017)

Esta investigación ingresa en el tratamiento de los problemas que se originan como consecuencia de la falta de inscripción de los actos traslativos de dominio en los Registros Públicos, los que la autora de la investigación considera que en su gran mayoría ocurren por desidia del adquirente, lo que da lugar a que un tercero ajeno se considere con mejor derecho para ostentar la propiedad adquirida, propiciando la incoación ante el Poder Judicial de demandas de mejor derecho de propiedad y otorgamiento de escritura pública. La autora considera que el problema resulta porque la inscripción registral establecida en nuestro país es **declarativa** del derecho de propiedad y considera que muchos procesos judiciales podrían evitarse si se convierte en un sistema **constitutivo** de derecho de propiedad, de esta manera estima que podría evitarse la proliferación de procesos judiciales engorrosos y dispendiosos de tiempo y dinero. (PAUCAR, A. (2017), 2017)

- Argas Chumpitaz, Mileissy Adelita (2017). “Aplicación del principio de Legitimación y Fé Pública registral Frente a la Apariencia Jurídica y Responsabilidad del registrador”. (Argas, M (2017), 2017)

El presente trabajo ingresa en el ámbito de la responsabilidad de los funcionarios que tienen a su cargo materializar los actos de inscripción del derecho de propiedad y se aborda el concepto de “inscripciones con apariencia jurídica” las cuales, por el mérito de la inscripción encuentra respaldo en dos principios básicos: legitimación y fe pública registral que al ser opuestas al propietario legítimo perjudican sus derechos y se exime de responsabilidad al registrador público que materializa la inscripción y que da lugar a fraudes inmobiliarios. La autora del trabajo cuestiona el sistema existente en nuestro país y al igual que en el estudio que realizamos desnuda un problema, el deficiente sistema normativo con el que contamos para otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad de inmuebles; la autora del trabajo que citamos en su estudio considera que los registradores públicos deberían ser declarados responsabilizados penalmente por “inscripciones defectuosas por apariencia jurídica”. (Argas, M (2017), 2017)

- Gonzales Aguilar, Hugo, Augencio Cotrina, Olivia, José David (2018). “Alerta Registral y la Seguridad Jurídica de los Registros Públicos Lima 2017-2018”.

Resumen:

En la investigación que citamos, los autores resaltan la necesidad de contar con sistemas de alerta registral, para alcanzar se cumpla la “finalidad del cumplimiento de la seguridad jurídica de los Registros Públicos”. El solo planteamiento del título del problema constituye un cuestionamiento a la denominada “seguridad jurídica” que debe emanar de la inscripción del derecho de propiedad en los Registros Públicos. No es acaso suficiente que un propietario diligente inscriba su derecho de propiedad de propiedad para gozar de esa seguridad jurídica, esta investigación al concluir que la alerta registral constituye un mecanismo eficiente para alcanzar la seguridad jurídica que deben brindar Los Registros Públicos, afirma que la sola inscripción es insuficiente y deben implementarse mecanismos adicionales para coadyuvar con esa seguridad. (Gonzales, H & Augencio C. (2018), 2018)

- Tolentino Gutiérrez, Sergio (2016). “El Principio de Legitimación en la Función Notarial”

No cabe duda que el principio de principio de legitimación consagrado en el Artículo 2013 del CC, constituye piedra angular en nuestro sistema jurídico para dotar de seguridad jurídica el titular del derecho de propiedad sobre bienes registrables; según el cual el Contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; este principio que también está incorporado en el Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 (RGRRPP) año y que fue materia de la investigación que citamos, consideró que dicho reglamento al considerar: “los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez” (numeral VII del RGRRPP) lo hacen discutible; en este trabajo se analiza también la incidencia de este principio de legitimación en la función notarial. Los términos categóricos con los que era regulado este principio en ese año, y que fueron materia de estudio, han sufrido desde entonces sustanciales modificaciones legislativas y han dado lugar a pronunciamientos jurisprudenciales que en los actuales momentos vale la pena analizar, y es que el incremento del tráfico jurídico en los últimos tiempos y las nuevas formas de fraude que se presentan obligan a repensar este principio y

dotarle de un contenido que realmente refleje el ámbito de protección que debe brindarse principalmente hacia aquellos que logran inscribir derechos a través de medios que pueden considerarse fraudulentos. (Tolentino, S. (2016), 2016)

- (Montes, “La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código civil, en la zona registral nro. IX-sede Lima”, (2019), Tesis presentada para optar el título profesional de abogado.

Esta investigación si bien corresponde a un estudio que se realiza a nivel de pre grado, ya aborda el estudio de mecanismos que tienen que ver con las modificaciones incorporadas a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, así como del mecanismo de oposición al procedimiento registral como medios que contribuyen a elevar el nivel de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario; nuevamente se pone de manifiesto la problemática del fraude que atenta contra la seguridad jurídica, lo que nosotros consideramos que es un problema creciente, respecto del cual se deben adoptar mecanismos para controlarlo y evitar su incremento. (MONTES, 2019)

- Sacachipana Apaza, Edgar (2017) “Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad inmueble y a Seguridad Jurídica a través de la inscripción Registral”

Esta investigación aborda la problemática generada en nuestro país como consecuencia de haber adoptado un sistema consensual de transferencia del derecho de propiedad, dentro del cual para considerarse materializado el derecho de transferencia de la propiedad basta el acuerdo de las partes. La regulación así establecida es materia de enjuiciamiento en el desarrollo de la investigación a la luz de planteamientos teóricos, legislación comparada y pronunciamientos jurisprudenciales. La investigación concluye señalando que el sistema de transferencia adoptado en nuestro país no es el más adecuado para dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, pues el sistema consensual no garantiza al adquirente su derecho, por el contrario considera que se convierte en una fuente de generación de “riesgo, perjuicio, desconfianza y clandestinidad en el tráfico mobiliario”. (Sacachipana. E (2017), 2017)

2.1.2. A NIVEL INTERNACIONAL

- En Argentina, (CORNA, 1983) en la tesis doctoral “La Prescripción Adquisitiva” presentada ante La Universidad Católica de Argentina para optar el Grado de Doctor En Ciencias Jurídicas.

Esta tesis doctoral pone énfasis en las características que debe tener la posesión sobre los bienes cuya declaración de propiedad se busca a través de la prescripción adquisitiva de dominio, dentro de éstas, señala: “1) posesión a título de dueño; 2) posesión continua, 3) no interrumpida, 4) posesión pública y pacífica, 5) plazo de treinta años”. Un aspecto problemático que se evidencia en este estudio, es el que corresponde a un tercero de buena fe, que recibe un bien que proviene de un hecho delictual (bienes hurtados, robados o perdidos).

Vinculado al tema que es materia de nuestro estudio, destacamos la primera y cuarta características, la posesión a título de dueño y la posesión pública y pacífica por un tiempo establecido en la ley; si bien en un primer momento una persona podría sorprender al notario sosteniendo poseer a título de dueño para ser declarado propietario, esa afirmación podría ser fácilmente contestable con la presentación de un contrato de arrendamiento o con los recibos de pago de los correspondientes arrendamientos; el problema que analizamos, demuestra que si esa evidencia surge con posterioridad a la emisión de la escritura pública que declara propietario al usucapiente, el notario se queda sin posibilidad de ejecutar alguna acción para poner de manifiesto que fue sorprendido, lo que no es compatible con un sistema que aspira que los ciudadanos seamos respetuosos de los derechos de los demás. (CORNA. (1983), 1983).

- En Costa Rica, (QUIROZ G.M, 2008), “discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión”, tesis para optar el grado de licenciado en derecho, en la universidad de Costa Rica.

En esta investigación se analizan las formas a través de las cuales el usucapiente accede a la posesión del bien cuya propiedad solicita sea declarada a su favor “hay que establecer como base que título la causa que justifica la entrada en posesión del bien, pero el título no es la posesión”.

El investigador en este caso analiza la causa que da origen a la ocupación sobre el bien que será materia de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, la cual puede ser originaria o derivada; en el primer caso no se tiene mayor problema; sin embargo tratándose de un modo derivado de adquisición de la propiedad, tendrá relevancia conocer si el transferente del derecho posesorio es el mismo que aparece inscrito en los registros. (QUIROZ. G,M, (2008), 2008)

- En Ecuador, (REINOSO, 2007)“La Prescripción En El Campo Civil” tesis presentada en la Universidad del Azuay, para optar el Título de Doctor en Jurisprudencia y Abogado de los Tribunales de Justicia de la República - Ecuador.

Parte por diferenciar derecho posesorio del título en base al cual se ejerce ese derecho; considera que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir el dominio sobre bienes, para lo cual se requiere haber ejercido el derecho posesorio por cierto tiempo para ser declarado propietario.

Esta investigación realizada en un contexto dentro del cual la prescripción adquisitiva de dominio debe ser declarada con motivo de un proceso judicial (en la que se inste el correspondiente pronunciamiento judicial ya sea en vía de o invocándolo como excepción) dentro del cual, el poseedor que se mantiene en poder de un bien por cierto tiempo, pasa a convertirse en su propietario en mérito a una resolución judicial que así lo declare. (REINOSO. (2007), 2007)

- En España (Saborido Sánchez, 2018) SABORIDO SANCHEZ, María Paloma (2018). “La Modificación del principio de Legitimación en el Sistema Hipotecario Español. La necesidad de una Nueva Redacción del Artículo 38L.H”.

Aquí tenemos la expresión de otra cara del problema que tiene que ver con la delimitación de la propiedad inmueble, cabría preguntarnos “¿hasta qué punto la delimitación del derecho de propiedad proclamada en el registro, tiene correspondencia con el catastro?, en términos similares, ¿qué ocurre si el principio de legitimación que proclama el derecho de propiedad sobre un inmueble determinado no tiene correspondencia con el mundo fáctico?, ¿es posible que la verdad declarada en el registro pueda ser discordante con lo que se pueda comprobar en la realidad objetiva?; qué pasa cuando el mundo

enunciado en los registros públicos como verdad absoluta no tiene correspondencia con la realidad palpable, la realidad que se refleja con más precisión con los instrumentos de medición contemporáneos se ponen en manos del hombre. Consideramos que este estudio aborda ese problema; no se trata de discrepancias que puedan pasar inadvertidas, sino de discrepancias sustanciales que pueden afectar los datos incorporados en uno y otro registro; consideramos que este problema es enfocado por la autora de la investigación, de cara a las modificaciones introducidas en la legislación española con motivo de la reforma de sus Leyes Hipotecarias. (Saborido Sánchez, 2018). (SABORIDO. M (2018), 2018)

Consideramos que este constituye un problema de actualidad que pone en cuestión el principio de legitimación registral, dogmáticamente se protege la propiedad declarada en el registro, pero el legislador no se ha puesto a pensar que esa declaración sacrosanta pueda no tener correspondencia con el mundo real, en esa tarea, los conflictos que surgen a partir de esa discrepancia son problemas actuales, los que se acentúan con la mayor precisión que permiten los instrumentos de medición contemporáneos.

- En Ecuador (Peñañiel Poveda, 2019) PEÑAÑIEL POVEDA, Norma Isabel (2019). “La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral Ecuatoriano y los Efectos que Genera la Negativa de Inscripción de los Actos y Contratos Traslaticios de Dominio”.

En este estudio que parte de la realidad ecuatoriana, la autora analiza la problemática que se genera como consecuencia de la denegatoria de inscripción en los Registros públicos de los actos traslativos de dominio, por diversas causas que tienen con ver con la no autenticidad del título, la omisión del pago de tributos, la ubicación del bien fuera del ámbito del cantón respectivo, vicios o defectos del título, ausencia de requisitos legales para la inscripción, falta de publicidad exigida por ley; todos los cuales generan una serie de consecuencias jurídicas para los administrados que deben suplir las objeciones que formulen los funcionarios públicos de las entidades comprendidas en este proceso para posibilitar la inscripción de sus derechos; se analiza también las posibilidades de recurrir a la intervención de judicial para deslindar las discrepancias que resulten

entre las posiciones que asuman los funcionarios administrativos y los interesados en materializar las inscripciones. (Peñañiel Poveda, 2019). (PEÑAÑIEL. N (2019), 2019)

2.2. BASES TEÓRICAS O CIENTÍFICAS.

2.2.1. IMPACTO DE LAS LEYES 27157 Y 27333 QUE REGULA LA COMPETENCIA DE ASUNTO NO CONTENCIOSO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL

A) Procedimiento de la Prescripción Adquisitiva Notarial en la Ley 27157: “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva de Propiedad Común”.

Conforme a la Ley 27157, en su artículo 21 establece sobre: “Prescripción adquisitiva de dominio y de la función notarial” que lleva como título “Ley De Regularización De Edificaciones, Del Procedimiento Para La Declaratoria De Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”, por la que “La prescripción notarial es siempre a solicitud de parte, siguiendo el mismo proceso establecido en el artículo 504 y los que siguen del Código Procesal Civil”. ((Ley de Regularizsción de Edificaciones, Del procedimeinto para la Declaración de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común , 1999).

Mosquera, N. “La Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial en el Derecho Peruano” publicado en fecha 01 de julio del 2013, Derecho y Cambio Social – Perú. (2013) (p. 4-9).

- a) Solicitud
- b) Anotación preventiva
- c) Notario competente
- d) Testigos
- e) El acta de verificación

- f) Se notifica a los Propietario y/o ocupantes de los inmuebles colindantes.
- g) Adquisición de la propiedad por prescripción notarial
- h) Se presentan las pruebas y los anexos.
- i) Se publica el procedimiento de prescripción notarial que se esta siguiendo. (MOSQUERA, 2013)

B) Procedimiento de la Prescripción Notarial en la Ley 27333.

Conforme a lo establecido por la Ley Nro. 27333 “Ley Complementaria a la Ley Nro. 26662-Ley se Asuntos no contenciosos”, esta Ley 27333, en su artículo 5 se describe el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio notarial y establece lo siguiente:

Que, este procedimiento de prescripción notarial lo debe hacer únicamente el notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, quien tendrá que verificar los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, siendo el siguiente trámite: Primero se presenta la solicitud por ante el notario , teniendo que cumplir las disposiciones generales de la Ley 26662; esta solicitud lo recibe el notario y verifica si cumple con los requisitos del artículo 5050 en sus inc. 1), 2) y 3), a la vez debe ser firmado por no menos de tres testigos ni menos de seis quienes tiene que ser mayores de 25 años, estos declararan que conocen a que pide la prescripción y el tiempo en que posee el bien. (Ley Nro. 27333, Ley de Complementaria de la Ley Nro. 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regulación de Edificaciones.es . , 2000)

Y los requisitos que verificara el notario son los del artículo 505 del C.P.C, además de los lo de los artículos 424 y 425, esto es que en la demanda debe señalarse el tiempo de posesión de la solicitante y de sus causantes, fecha y forma de cómo lo adquirió, como la persona que tenga inscrito a su nombre el bien y los nombres y domicilios de los propietarios u ocupantes de los colindantes, describiendo el bien de la mejor forma posible y si es inmueble se adjuntan los planos de ubicación y perimétrico, descripción de las edificaciones

existentes firmado por ingeniero o arquitecto colegiado y visados por la autoridad municipal o administrativa. Y si se trata de bienes inscritos en registro público, se acompañará además copia literal de los asientos o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos. Y una vez verificado y cumplen con todos estos requisitos el notario manda publicar el resumen por tres veces, con intervalo de tres días en el diario oficial el Peruano o en el diario para publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En la publicación se indica el nombre y la dirección del notario También mandará para su anotación preventiva en Registros Públicos. De igual forma se colocará carteles en el inmueble. Para luego constituirse necesariamente al predio y en ese lugar extenderá el acta de presencia, en la que se verifique la posesión pacífica, y pública, designando las características del predio y las declaraciones de las personas que se encuentren en los predios con quienes colinda el bien. Y pasado los 25 días de la última publicación y si no existe oposición el notario deberá de completar el formulario registral o eleva a escritura pública, declarando propietario del bien por prescripción. Y si se decide elevar a escritura pública, 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 notaria únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los registros el formulario registral, el notario archivará los actuados en el registro notarial de asuntos no contenciosos. Y si existe oposición, el notario dará por finalizado el trámite (y ya no lo remite al poder Judicial), comunicando de este hecho al solicitante, al colegio de notarios, y a la oficina registral correspondiente. En este caso el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción por ante el Poder Judicial o arbitral de ser el caso. Por otro lado el notario presentará a los registros públicos copia certificada de los planos conforme lo dice la Ley Nro. 27157. El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el notario que es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario y los términos se computarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el artículo 141 del Código procesal Civil. Correspondiendo también el presente trámite a la declaración de prescripción

adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones. (Ley Complementaria de la Ley Nro. 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de competencia Notarial , para la Regulación de Edificaciones. Ley Nro. 27333, 2000). Artículo 5.

Según se tiene señalado líneas arriba el trámite de prescripción notarial es en un plazo muy pero muy corto, pues de los plazos que se señala conforme líneas arriba se les declara propietarios por prescripción notarial en cuarenta y tres días, esto es en dos meses, empero en nuestra realidad los notarios declaran propietarios por prescripción en dos a cuatro meses.

C) Prescripción Notarial en el Reglamento Nro. 035-2006-Vivienda (Decreto Supremo).

Conforme establece este reglamento, en su artículo 36: “Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez años, esté o no registrado el predio”

Y en sus artículos 39 al 43 señala el inicio y fin del proceso: solicitud con lo que debe contener ella, el emplazamiento, la substanciación del procedimiento, la oposición y la conclusión. Contradiéndose con la ley 27333 en la que establece transcurrido 25 días de la última publicación el notario extiende la escritura pública o completa el formulario registral declarando propietario por prescripción en este decreto supremo señala que es de 30 días.

COMPETENCIA DE LOS ASUNTOS NO CONTENCIOSOS.

Como lo señala la doctora Ledesma Narváez en su “Comentario al Código Procesal Civil”, señala: “que tradicionalmente los conceptos de jurisdicción y competencia eran tratados como sinónimos. Hoy en día se concibe que la competencia es una medida de la jurisdicción”. “Todos los jueces tiene jurisdicción, pero no todos tienen competencia para conocer un determinado asunto”. Un Juez competente es al mismo tiempo Juez con jurisdicción; pero un Juez incompetente es un juez con jurisdicción pero sin competencia”.

De otro lado, “únicamente tiene competencia para conocer los procedimientos no contenciosos de prescripción notarial los notarios que poseen título de abogado. En este caso la actuación del notario se sujeta a la Ley 26662, y supletoriamente a la Ley del Notariado y al Código Procesal Civil, en ese orden que se señala”.

2.2.4. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO JUDICIAL Y NOTARIAL COMO ASUNTO NO CONTENCIOSO.

MARCO HISTÓRICO

Conforme lo señala Gonzales Linares: “La historia del Derecho Romano no informa que fue Justiniano quien unificó la usucapión para los muebles (Prescripción breve o corta u ordinaria) y la prescripción para los bienes inmuebles”. (Gonzales Linares, 2015)

Refiere también que: “En el Derecho Romano a la que se llama *prescriptio longissimi temporis*, que es el antecedente de la prescripción larga o extraordinaria, se producía en un plazo de 30 a 40 años y sobre bienes *extracomercium* y cuando existía justo título”. “Y en cambio la usucapión fue *strictu sensu*, que es el antecedente de la prescripción corta u ordinaria.”. (Gonzales Linares, 2015)

También refiere que: “Han sido los Jurisconsultos romanos quienes distinguieron la usucapión, que fue la figura original para la adquisición de las cosas con justo título, y perfeccionar el título; luego apareció el instituto de la prescripción para la adquisición por posesión de los fundos”. (Gonzales Linares, 2015)

Por otro lado fue la Ley de las XII tablas: “Que llegó a regular la prescripción adquisitiva, limitando su acceso en excesivo y consiguientemente prohibió la usucapión de los bienes robados, con la idea de la operancia del justo título y la buena fe en la posesión”. (Gonzales Linares, 2015)

También nos informa la historia que: “fue Justiniano el gran artífice de la consolidación del Derecho Romano con el denominado *Corpus Iuris Civile*, y que también unió la usucapión con la prescripción *longitemporis*”, “es por ello que a la fecha la usucapión y la prescripción adquisitiva, establecida en Roma, se utilizan como sinónimos o como conceptos equivalentes”. (Gonzales Linares, 2015)

Pues bien, como se aprecia la figura o institución de la prescripción adquisitiva de dominio tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles, sobre todo esta última que es la que se investiga fue regulada desde nuestra Roma, y luego fue introducido en la Legislación de Napoleón, y a partir de ahí se introdujeron a los ordenamientos jurídicos civiles de Latinoamérica, y para luego ser introducida en nuestro Código Civil de 1852, y en la actualidad sigue siendo regulada en nuestro Código Civil de 1984 en su artículo 950, estableciendo: “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 medie justo título y buena fe” (Código Civil Peruano, 1984) y sus efectos jurídicos están establecidos en el artículo 952 del mismo Código Civil que establece: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario”. (Código Civil Peruano, 1984). “La sentencia expedida por los jueces constituye título para la inscripción de la propiedad del usucapiente en el registro respectivo y para cancelar el asiento registral a favor del antiguo dueño”. (Gonzales Linares, 2015)

MARCO LEGAL.

DEFINICIÓN.

Como señala Ramírez Cruz: “Que etimológicamente se denota la adquisición por el uso, entonces podemos decir que es un modo de adquirir la propiedad o de algún otro derecho real por posesión continua, pacífica y pública a título de dueño y por el tiempo fijado por la Ley”. (RAMIREZ CRUZ, 1999)

“Y que la usucapición nace como un instrumento de prueba terminante de la propiedad, con ello se evitan controversias de las transmisiones sucesivas del bien. Nace como un mecanismo destinado a otorgar certeza a la titularidad de los bienes”. (RAMIREZ CRUZ, 1999)

También dice: “Que desde el Derecho Romano, su función de la usucapición es complementar las irregularidades de los sucesivos títulos de transferencia de la propiedad, concretamente la falta del derecho por parte de la persona que transfiere el bien”. (RAMIREZ CRUZ, 1999)

Según ALBALADEJO (2004), señala: “Que la usucapición es la adquisición del dominio u otro derecho real poseído por la posesión continuada durante el tiempo y las

condiciones que fija la Ley”. “De modo, que el usucapiente durante este tiempo y con esas condiciones, aparece, figura, actúa y viene comportándose como titular del derecho (si es del de propiedad, como dueño de la cosa que sea, si del de usufructo como si fuese el dueño del mismo)”. (ALBALADEJO GARCÍA, 2004)

La Corte Suprema de Justicia de la República, en relación a la configuración de la prescripción adquisitiva o usucapión, ha establecido que: “puede definirse como una investidura formal por la cual una posesión se transforma en propiedad”. “Es pues en cierta medida 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). (Prescripción Adquisitiva de Dominio, 2001)

NATURALEZA JURÍDICA

CUADROS CILLENNA (1995), afirmó: “Que la naturaleza jurídica de la prescripción mixta, esto es que de un lado es un modo originario y del otro es derivado de adquirir la propiedad, 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, es necesario el título adquisitivo que supone la tradición del bien y la transmisión del Derecho”. (CUADROS VILLENA, 1995).

FINALIDAD

Según PEZET (1993): “El fundamento de la prescripción adquisitiva queda o está en un principio de puro Derecho”. “Se trata de una institución determinada en base a la equidad y le interesa a la sociedad conservar el principio de seguridad del dominio, como presupuesto urgente de la paz social, a fin de que no haya conflictos en el área dominial”. (PEZET, 1993).

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

A) Prescripción Adquisitiva de Ordinaria

Conforme el artículo 950 del Código Civil Peruano. 1984: – “Prescripción adquisitiva – Derechos reales, La propiedad inmueble se adquiere por prescripción

mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante cinco años y a la vez exige justo título y buena fe”. (Código Civil Peruano, 1984)

B) Prescripción Adquisitiva Extraordinaria

Según VILLANUEVA (2008), Esta prescripción adquisitiva extraordinaria, basado en la posesión continua como propietario, siendo que nuestro Código Civil vigente para esta clase de prescripción la extiende a los diez años de posesión pública, pacífica y continua a título de propietario. Y no exige los requisitos de justo título y buena fe”. (VILLANUEVA CONTRERAS, 2008).

EFFECTOS DE LA USUCAPIÓN

Según Marianela Ledesma (2006): “Los efectos que produce la usucapión son”: “Que la usucapión otorga seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, en especial al derecho de la propiedad, y es la columna vertebral del derecho privado patrimonial; fortalece la posesión(hecho) convirtiéndola en propiedad (derecho); corrige la falta de pruebas en el tracto sucesivo del derecho de la propiedad; y sanciona la negligencia y desinterés del propietario, quien puede tener el derecho pero no el ejercicio del derecho”. (N.M., 2006)

2.2.5. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO ASUNTO NO CONTENCIOSO NOTARIAL.

Según MOSQUERA (2013): “Conforme a lo que dispone el artículo 21 de la Ley N° 27157”: “La prescripción adquisitiva, lo sigue el notario a solicitud del interesado, quien debe de cumplir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguiente del Código Procesal Civil, y procede sólo cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”. (MOSQUERA, 2013).

LA FUNCIÓN NOTARIAL Y COMPETENCIA

Función notarial

(GONZALES BARRÓN, 2015 Cuarta Edición), Este autor nos da alcances sobre la función notarial, señalando: “De conformidad con el artículo 2 de la vigente Ley del Notariado (Decreto Legislativo Nro. 1049), la función del notario se centra

principalmente en dos ámbitos: i)Comprobar hechos y tramitar los asuntos no contenciosos previstos en la Ley” (Idem.P. 1445-1448).

MALLQUILLA (2015), afirmó: “Que, el centro de atención de esta función está estrechamente relacionado con dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, también de los hechos y asuntos de carácter no contencioso, pudiendo atender aún más las atribuciones que inicialmente se le había conferido, en caso de presentarse una necesidad de orden social, también da forma.de los hechos y asuntos de carácter no contenciosos. Por tanto, lo establecido por la doctrina y por la Ley del Notariado, Decreto Legislativo 1049, su reglamento y otras, son parte sustancial del actuar del notario”. (MALLQUI LUZQUIÑOS, 2015).

GONZALES BARRÓN también nos dice: “Que, la función notarial puede resumirse en dar forma pública”. Y este término de “Dar fe” significa imponer como cierta la narración que el notario hace en el instrumento. (GONZALES BARRÓN, 2015 Cuarta Edición)

“En consecuencia y como lo han señalado los diferentes autores líneas arriba, la función notarial es una acto que desarrolla el notario en cumplimiento de las facultad que le concede las leyes, comenzando por indagar lo que las partes quieren realizar algún acto jurídico o negocio jurídico, luego informarles y asesorarles sobre el tema y para luego dar forma a esa voluntad de las partes, luego redactar esa voluntad en escrito, convirtiéndose en instrumento público, autorizar ese instrumento público con el que da la forma pública y conservarlo dicho instrumento público para que después las partes puedan conocerse su contenido y por último expedir copias del instrumento, convirtiéndose el notario en un garante de la seguridad jurídica, y también debe serlo de la justicia lo que muchos no lo cumplen; pero pese a ello el derecho notarial es tan importante en nuestra sociedad, pues sin ello no podríamos las personas realizar los diferentes actos jurídicos y tener seguridad jurídica para una posterior seguridad jurídica registral, pues ningún acto no realizado por escritura pública se puede registrar”. (GONZALES BARRÓN, 2015 Cuarta Edición).

“La Prescripción Adquisitiva de Dominio Judicial en el Pleno Casatorio Civil de la Sala Plena de Corte Suprema de Justicia de la República” (Casación Nro. 2229-2008-Lambayeque)

Según esta sentencia casatoria, la Sala Plena de la Corte Suprema de la República a establecieron como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: “La correcta interpretación del artículo 950 del Código Civil” y “a señalado que debe hacerse en el sentido que nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir, puesto que de ser amparada su pretensión devendrían en copropietarios, figura jurídica que está prevista en nuestra legislación”. (Prescripción Adquisitiva de Dominio, 2008).

“Además en dicha sentencia han desarrollado los temas sobre la posesión, la propiedad y otras instituciones, como la forma de adquirir la posesión, la coposesión, clases de posesión, servidor de la posesión, la propiedad el derecho de la habitación, uso y arrendamiento, así como la usucapición y sus efectos, de los cuales es importante señalar con respecto al servidor de la posesión”. (Prescripción Adquisitiva de Dominio, 2008)

E) La Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Derecho Comparado.

1.- Prescripción Adquisitiva en Chile

“Este país chileno, no regula la prescripción adquisitiva notarial, tan sólo regula la prescripción adquisitiva judicial, regulado en los estableciendo en sus artículos 2498 al 2513”, y en el artículo 2498 dice: “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”. (Código Civil Chileno, 2000)

“Se gana de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”. (Código Civil Chileno, 2000).

2.- En España

“En este país Español, la prescripción adquisitiva de dominio notarial al igual que el país Chileno no se encuentra regulada, empero si se encuentra regulada la prescripción adquisitiva judicial en sus artículos 1940 al 1959 del Código Civil Español”. (Código Civil Español, 1889)

Y en su artículo 1940 dice:“Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la Ley”. (Código Civil Español, 1889).

Y en su artículo 1950 dice: “Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539” (Código Civil Español, 1889).

3.- En Argentina

En este país de Argentina, “al igual que los países Chileno, España y México, no se encuentra regulado la prescripción adquisitiva notarial, pero sin embargo si está regulada la prescripción adquisitiva judicial en el libro cuarto de su Código Civil Argentino, sobre los derechos reales, y en sus artículos 3948 y 198 establecen: (Código Civil de la República Argentina, 1969)

Artículo 3948.- “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la Ley”. (Código Civil de la República Argentina, 1969).

“El Código Civil y Comercial Argentino, define este procedimiento”:

Artículo 1897.- “La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijada por la Ley”. (Código Civil de la República Argentina, 1969).

Igualmente se establece en los artículo sucesivos “el procedimiento y define los tipos de prescripción permitidos en su legislación, siendo únicamente el Juez llamado a dirigir este tipo de procedimientos”. (Código Civil de la República Argentina, 1969).

5.- En Ecuador.

En este país, su Código Civil, regula diversos aspectos de la prescripción adquisitiva de dominio en forma general en los artículos 2393 al 2405.

Artículo 2392.- “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”. (Código Civil de Ecuador, 1857)

“Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción”. (Código Civil de Ecuador, 1857)

Expresamente el artículo 2393 señala: “El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarle, el juez no puede declarar de oficio, es decir es a pedido de parte y lo más importante es que dicha acción es planteada ante el Juez”; (Código Civil de Ecuador, 1857) .

“Señalando desde el artículo 2405 y ss. los tipos de prescripción adquisitiva y otros aspectos sobre este tema”. (Código Civil de Ecuador, 1857)

Entonces, en los diferentes países como Chile, España, México, Argentina, Ecuador y Colombia, no están regulados en ninguno de ellos la prescripción adquisitiva notarial, excepto que estuvo regulado en este último país de Colombia, pero sin embargo a sido declarado inexecutable y de esa manera se a declarado sin efecto su aplicación, por lo que si bien esta figura de prescripción adquisitiva de dominio esta regulados sólo en el código civil de estos países y cuya competencia es de un juez y no de un notario.

2.2.2. SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL

DEFINICIÓN

Gunter (2004), afirmó: “Que, para el desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente ser titular del mismo por convicción, sino que es imprescindible

poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar la oponibilidad a partir de la seguridad jurídica” (Gunter, 2004).

Como afirma Llanos Montes en su tesis titulada; “La seguridad Jurídica Registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento registral y de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la zona Registral Nro. IX- Sede Lima” “La seguridad Jurídica puede ser definida como la garantía otorgada a una persona por parte del Estado, en donde tanto sus bienes como sus derechos no se verán vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados mediante la protección y reparación de los mismos”. (MONTES, La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código civil, en la zona registral nro. IX-sede Lima, 2019)

Según las normas registrales, tenemos: la seguridad jurídica estática y la seguridad jurídica dinámica y con respecto a estos temas habla Moisset (1980).

Según Moisset de Espanés (1980): “El derecho debe defender tanto la seguridad estática, es decir proteger al derecho habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación, y a la seguridad dinámica o de tráfico, que brinda protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza” (Moisset de Espanés, 1980.).(Pag. 13).

Fernández (1981), afirmó que: “La seguridad jurídica es el conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran” (Fernández, 1981), (p. 698).

De lo señalado líneas arriba se desprende que la seguridad jurídica es la certeza del derecho que tenemos las personas, de tal modo que la situación jurídica no puede ser modificada más que por procedimientos regulares y legales establecidos previa y debidamente por leyes, las mismas que deben ser publicados.

Como señala Rubio (2006): “La seguridad Jurídica consiste en que el Derecho será cumplido y por consiguiente, que las conductas de las personas, principalmente del Estado, de sus órganos y de sus organismos, serán predecibles”. (Rubio, 2006). “Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el derecho”. (Rubio, 2006). “Puede ser que las personas discrepen con esas conductas, pero cuando tienen seguridad jurídica saben cuáles son las que predetermina el derecho. Esto permite organizar la propia vida y sus situaciones de manera jurídicamente correcta”. (Rubio, 2006) (2006, p.79).

Luego de lo citado por los diferentes autores e investigadora, que definen lo que es la seguridad jurídica, de los cuales se puede entender que la seguridad jurídica registral es la garantía otorgada por el Estado, a una persona natural o jurídica, por la que sus bienes y derechos no serán vulnerados. Y en caso de que sean vulnerados le serán asegurados por la sociedad mediante la oponibilidad, por los principios registrales de legitimación y publicidad, que otorga el registro. Para que los propietarios de inmuebles registrados o no, puedan oponerse frente al usucapión mediante al principio de legitimación administrativa registral.

Y Por último es muy importante señalar que nuestro derecho registral Peruano está vinculada a la seguridad jurídica privada, estática o dinámica, esto es o comprende las relaciones entre particulares, y el Estado actúa como uno más de estos.

De la misma forma es importante señalar que la seguridad jurídica es uno de los bienes más preciados que el Estado garantiza y en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.

EL REGISTRO

El registro es una institución independiente que tiene como función derechos y obligaciones que tiene una persona con respecto a sus bienes inmuebles y muebles, así como de dar información relevante a toda clase de personas respecto de bienes, derechos y obligaciones, para que de esa manera

terceras personas tengan conocimiento que determinadas personas sea natural o jurídica es propietario de bienes muebles e inmuebles, y de esa manera no puedan adquirir esos bienes, de quienes no son propietarios o con diferentes cargas y/o gravámenes.

Tarazona, sostiene que: “Se puede definir al registro como aquella institución del estado en la cual se procede a inscribir los actos y derechos de los bienes y personas para su debida publicidad, y dicha información tiene carácter erga omnes por resultar oponibles a terceros” . ((eds), 2016, pag 104).

Como se aprecia lo señalado por Tarazona, el registro tiene como finalidad asegurar la eficacia de las adquisiciones mediante el principio de publicidad, legitimación y oponibilidad.

Es bueno precisar que la importancia del Derecho Registral es brindar publicidad registral a diferentes actos y contratos y sobre todo la tráfico jurídico sobre bienes, razón por la que se le considera como materia del derecho privado, ya que la adquisición de un bien inmueble y su correspondiente inscripción o registro , como la constitución de una sociedad, y su registro, el otorgamiento de un poder, constitución de una unión de hecho, una sucesión intestada y su registro o cualquier otro tipo de acto inscribible, son actos de la vida diaria que son realizados por cualquier persona natural o jurídica. Así mismo el Derecho Registral brinda oponibilidad mediante el principio de legitimación, a los derechos reales, esto es a la propiedad inscrita frente a la propiedad no inscrita o a la posesión todavía no lograda por una prescripción adquisitiva de dominio, frente a una superficie, hipoteca, garantía mobiliaria, y otros.

Se tiene como problema principal y uno de ellos en el derecho registral y con respecto a los bienes inmuebles registrados, es determinar quién es el propietario o titular de los derechos que determinada persona dice tener, es decir quién es la personas que puede transferir un determinado bien inmueble y ahí está el registro, que otorga seguridad jurídica registral y brindar certeza respecto al titular del derecho de propiedad que se encuentra registrado; pero sin embargo esa seguridad jurídica que brinda registros es relativa, pues es oponible sólo frente a los derechos reales más no así frente a la usucapiun que es adquirir la propiedad en forma originaria por el transcurso

del tiempo de diez años si es de mala fe o de cinco si es de buena fe y cuenta con título, y ello conlleva a que diferentes personas que sorprendiendo a los notarios han logrado hacerse declarar propietarios por la usucapiun en cuatro o seis meses, pero que estas personas eran servidores de la posesión o tenían proceso judicial pendiente esto es les faltaba el requisito de posesión pacífica, y logran registrar su propiedad y otras veces además cancelar la que ya existía a nombre del verdadero propietario a quien le costó trabajo adquirirlo, éste último no puede recuperarlo, pues tiene que recurrir al poder judicial a seguir nulidad de acto jurídico que dura no más de ocho a diez años o más.

2.2.3. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL

Según el artículo 2013 del Código Civil: “Se entiende por el Principio de Legitimación que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por instancia registral o se declare su invalidez por el Poder Judicial o arbitral” (Código Civil Peruano , 1984).

“Cuando se acredite la suplantación o la falsedad documentaria, el asiento registral debe ser cancelada administrativamente”. (Código Civil Peruano , 1984)

“La inscripción de un título no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”. (Código Civil Peruano , 1984)

Tarazona señala: “Que, este principio es fundamental en el sistema registral, ello en razón a los efectos materiales que produce pues establece presunciones de exactitud del contenido del asiento registral mientras no sea rectificado o cancelado por el Poder Judicial o administrativamente”. (TARAZONA, PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN, 2016) (pag 104).

Se desprende de ello que este principio protege la precisión de lo que aparece en el asiento registral mientras no se rectifique administrativamente ni se declare judicialmente su nulidad y con ello otorga legitimidad al titular registral publicitado frente a terceros que tiene derechos reales, empero no

protege al titular registral frente al usucapión. (TARAZONA, PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN, 2016)

Se debe tener presente además que dicha precisión se presume sólo con respecto al derecho que aparece en el asiento, más no se incluye a su transcripción total del título que dio mérito a la inscripción de aquel asiento registral, porque en el sistema peruano se ha preferido al sistema registral de inscripción, más no así al sistema registra de transcripción. (TARAZONA, PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN, 2016)

Es por lo que conforme se tiene de lo señalado líneas arriba la legitimación registral sólo te da una oponibilidad frente a los derechos reales, más no así frente a la usucapión y su presunción es relativa porque a la fecha se pueden cancelar esos asientos registrales en vía administrativa solo en dos casos, por suplantación de persona y falsedad documentaria. (TARAZONA, PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN, 2016)

García & García, afirma: “Que, el Principio de Legitimación es aquel en el cual los asientos registrales se presumen exactos, veraces y ciertos consecuentemente el titular que aparece en esos registros se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en el proceso como tal; es decir, tanto en el ámbito extrajudicial como en el ámbito judicial. (García, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Pág. 674, 1988)

Por lo que en principio señalaremos que los principios del derecho registral son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país, los cuales son nueve: Principio de rogación, prioridad, fe pública, registral, legalidad, publicidad, legitimación, tracto sucesivo, especialidad e impenetración. (ANAYA, 2015)

Dentro de estos principios registrales esta el principio de legalidad y como lo han señalado los diferentes autores líneas arriba, así como lo dispuesto por el artículo 2013 del Código Civil, por el principio de legitimación se entienda que es la veracidad de lo que aparece inscrito en el registro, mientras ellas no sean declaradas administrativamente canceladas y judicialmente nulas o anulables (<https://www.derecho ycambiosocial.com>)

2.2.4.- SERVIDOR DE A POSESIÓN.

Esta figura jurídica llamada “Servidor de la Posesión”, está regulada en el artículo 897 del Código Civil Peruano, a cuya letra establece:”No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas” (Código Civil Peruano. Artículo 897., 1984).

De igual forma según el fundamento 35 del Pleno Casatorio Civil , expedido por la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la república . Exp. Nro. 2229-2008-Lambayeque: “El servidor de la posesión no es concebido como poseedor porque ejerce el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia o subordinación, dado que actúa por orden, no por poder, no es representante, sino instrumento de la posesión, toda vez que no está en un plano de igualdad con el poseedor sino que está subordinado a éste, por lo que, al no ser poseedor, está privado de las acciones e interdictos posesorios”. (RAMIREZ CRUZ E. M., 2007 P. 404) (2008)

2.2.5.- INOPONIBILIDAD DE BIEN INMUEBLE INSCRITO

Según lo regula el artículo 1135 y 2022 del Código Civil, las mismas que en el artículo 1135 dice: “Cuando el bien es inmueble y existen varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor que tenga buena fe y que primeramente lo ha inscrito, y si ninguno lo inscribió se prefiere al acreedor que tenga el título de fecha anterior con fecha cierta más antigua”. (Código Civil Peruano, 1984)

Esto quiere decir que entre dos adquirientes se prefiere al primero que inscribió y que tenga la buena fe, esto es que no sabía, no tenía conocimiento que el vendedor no era dueño, tiene que mirar registro posesión, arbitrios. Esto es sólo para que el que compra el bien, y no en el usufructuo, aquí no se aplica ese criterio de que tiene que ver la posesión (Casación 1583- Lima .2016 - Lima Norte). Si no hay inscripción se prefiere al que tenga título de fecha anterior que conste en documento de fecha cierta más antigua, más buena fe.

Artículo 2022 del C.C.- “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho

que se opone esté inscrito con anterioridad la de aquél a quien se opone” (Código Civil Peruano, 1984).

Esto quiere decir que los derechos reales como la propiedad, usufructo, servidumbre y otros, sólo pueden ser opuestos frente a otros derechos reales siempre que el derecho que se opone esté inscrito con fecha anterior al de aquél que se opone, empero tanto de este artículo como la del 1135, se tiene que un propietario legítimo no puede oponer su derecho frente al usucapiente, porque ello no está establecido o regulado en la Ley.

2.2.6.- NATURALEZA DEL PROCESO DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN.

Regulación por el Código Procesal Civil.

Según los artículos 475 al 485 del Código Procesal Civil: “Por la que se siguen los procesos de conocimiento por ante los jueces civiles” y conforme a los plazos establecidos por el artículo 476 del mismo cuerpo legal son: Una vez interpuesto la demanda de nulidad de acto jurídico y reivindicación, y admitida la misma por el Juez, esta se notifica al demandado, este demandado tiene cinco días para tachar u oponerse a los medios probatorios, tiene diez días para deducir excepciones o defensas previas, tiene treinta días para contestar la demanda; diez días para ofrecer medios probatorios si se invocan hechos no expuestos en la demanda. De igual forma el demandante tiene los mismos plazos para absolver cualquiera de las defensas realizadas por el demandado. Luego de ello dentro del plazo de 50 días para la realización de la audiencia de pruebas, diez día para audiencia de pruebas complementaria, y cincuenta días para expedir la sentencia, todo es estos plazos se cuentan en días hábiles sin contar feriados ni sábados ni domingos. Y si no se está de acuerdo con la sentencia expedida por el Juez cualquiera de las partes que está disconforme puede apelar dentro del plazo de diez días de notificada con la sentencia. (Código procesal Civil (C.P.C.) Artículo 478, 1993).

Por lo que, conforme lo establecen los artículos antes señalados del Código Procesal Civil, se tiene que el proceso de nulidad de acto jurídico ya sean por las causales del artículo 219 del Código Civil, como las causales de la ley del

notariado, se tramitan en vía de conocimiento, y con competencia del un juez civil, por lo que los plazos son largos, muy largos, si vemos tan sólo estos plazos en los señalado en la Ley, sin tener en cuenta lo que realmente sucede en la realidad, imagínense son treinta días hábiles para contestar la demanda otros treinta días para reconvenir, treinta días para absolver la reconvenición, diez días para ofrecer nuevos medios probatorios, diez días para subsanar defectos en la relación jurídica procesal, cincuenta días para llevarse a cabo la audiencia de pruebas, diez días para audiencia complementaria, cincuenta días para expedir sentencia y diez días para apelar, en total son 230 días hábiles que hacen un aproximado de diez meses, pero en la realidad esos diez meses se convierten en cinco a diez años aproximadamente, y enviar a un propietario o dueño verdadero, a un proceso lato en vía judicial para entablar demanda de nulidad de acto jurídico en contra de un usucapiente fraudulento llamado servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente, que haya logrado ser declarado propietario por prescripción adquisitiva de dominio notarial de su propiedad que con mucho esfuerzo lo ha comprado en tan sólo dos a tres meses, para poder recuperarlo en algunos veces y en otros no porque el usucapiente que ha logrado transferir a un tercero, luego de haberlo inscrito en registros públicos y a este tercero le protege la buena fe registral, más cuando ya el tribunal constitucional a resuelto de esa manera, que el tercero que adquiere una propiedad de un usucapiente no puede ser afectada su propiedad, esto es que no pierde la propiedad, pero quien ,lo pierde es el verdadero propietario.

Regulación por el Código Civil

El proceso de nulidad de acto jurídico y reivindicación están regulados por los artículos 140, 219 y 927 del Código civil respectivamente las mismas que disponen:

Artículo 140 del C.C.- El acto jurídico es la manifestación de voluntad, destinada a crear, regular y modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1) Plena Capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en al ley. 2) Objeto física y jurídicamente posible. 3) Fin lícito. 4) Observancia de la forma prescrita, bajo sanción de nulidad.

Artículo 219 del C.C.- El acto jurídico es nulo 1) Cuando falta la manifestación de voluntad del agente. 3) Cuando su objeto es física y jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4) Cuando su fin sea ilícito. 5) Cuando adolezca de simulación absoluta. 6) Cuando no revista la forma prescrita, bajo sanción de nulidad. 7) Cuando la Ley lo declara nulo. 8) En el caso del artículo V del T.P., salvo a que la ley establezca sanción diversa.

Artículo 927 del C.C.- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

2.2.7. PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL

Por este Principio Registral de buena fe registral, la persona o personas que han logrado adquirir un bien sea mueble o inmueble de buena fe y a título oneroso (llamado como tercero de buena fe), de otra persona que tenía inscrito su derecho en los registros públicos, mantiene su derecho de propiedad aunque después se haya anulado, resuelto, rescindido o cancelado el del otorgante o vendedor. Y esta buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía de la inexactitud del registro.

En la presente investigación porque se quiere que se modifique el artículo 2013 del Código Civil, porque sencillamente el usucapiente irregular que ha seguido un procedimiento o asunto no contencioso sorprendiendo al notario y haciéndole creer que es poseedor público, continuo y pacífico por diez años, a título de propietario simplemente era un servidor de la posesión esto es un inquilino o un cuidante o familiares de estos quienes viven en dicho inmueble bajo dependencia de su padre cuidante o inquilino o personas que ya cuentan con proceso judicial pendiente y valiéndose del descuido del verdadero propietario, tramitan proceso no contencioso notarial por cuatro o seis meses a veces menos se hacen declarar propietarios, e inscriben a su nombre y en otros casos hasta cancelan el asiento registral del verdadero propietario, y como saben que lo hicieron irregularmente estos en forma inmediata transfieren a terceros y estos a otros terceros, logrando la protección registras llamado

tercero de buena fe y el verdadero propietario muchas veces pierde su propiedad que mucho esfuerzo le a costado.

Según el artículo 2014 del Código Civil por la que tenemos como fase introductoria, en la cual desarrolla los requisitos que se requieren para que constituya el principio de fe pública registral que son: a) Que, la adquisición sea a título onerosos. b) Que, el adquirente sea de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de inscripción del mismo. Buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud dl registro (presunción iuris tantum); c) Que el otorgante cuente con capacidad suficiente para poder otorgar el derecho del que asegura ostenta en el registro. d)Que, el adquirente inscriba su derecho; e) Que ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos en los registros públicos resulten causas que anulen, rescinda o resuelva el derecho del otorgante. (Código Civil Peruano, 1984).

Según Tarazona (2016) explica que: “Este principio se basa en la protección de los terceros de buena fe que adquieren a título oneroso un derecho informándose de los datos que aparecen o que proporciona en el registro; aunque el título del transferente sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el registro”. (tarazona, 2016)

“Gracias a este principio de buena fe registral, registros públicos, cumple su función primordial que es la de dar publicidad de manera segura de los actos y derechos configurados en la realidad que se encuentran fuera del alcance de los registros”. (tarazona, 2016).

Martínez (1997) informa: “Que la fe pública es la autoridad que la ley le confiere al notario para dar valor jurídico a todo o a parte del documento y a su contenido ya sea en la parte tratativa o de hecho entre partes y con respecto a terceros, autoridad de plena fe que sólo puede ser vencida por querrela de falsedad”. (Martinez, 1997).

Por último, Gordillo afirma que: “La Fe Pública Registral como existencia de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario que el registro se propone lograr y garantizar, constituye un principio hipotecario de naturaleza neta e inequívocamente germánica y que, se traduce en una presunción iuris et de jure o en una ficción, como tantas veces se dice, de exactitud y de integridad

del registro. El tercero puede confiar en lo que el registro público, es la verdad acerca de la situación inmobiliaria inscrita. (Gordillo, 2010).

Asiento Registral

Según el artículo 2013 del Código Civil, concordante con el artículo VII del Título Preliminar del Texto Único ordenado del Reglamento General de los registros Públicos establece: “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”. (Código Civil Peruano. (C.C.). artículo 2013., 1984)

Según Tarazona: “Luego de inscrito en el asiento registral, existe una presunción relativa de exactitud y validez respecto de aquel, lo que tiene efecto tanto interno como externo”, es decir, “internamente el registrador en el mismo procedimiento deberá pronunciarse sobre todos los aspectos concernientes al título, no pudiendo entonces, dejar su pronunciamiento para un momento posterior, siendo por tanto la calificación íntegra”. (TARAZONA, PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN, 2016).

Resumiendo, no podrá resolver al calificar sobre un asiento registral anterior, por tal los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y dan legitimidad al titular registral pero sólo respecto a los derechos reales, más no, frente a la usucapión, puesto que la usucapión no es oponible frente a la inscripción registral, una vez que el notario o el juez expidan la escritura pública o sentencia, estas son títulos suficientes para la inscripción a favor del usucapiente y la cancelación de la partida registral del verdadero dueño.

Cancelación de un Asiento registral

Según el artículo 95 del Reglamento General de Registros Públicos establece: “Que se puede cancelar un asiento registral cuando no exista coincidencia entre el acto causal y lo reflejado en el asiento de inscripción” (Texto Punico Ordeado del reglamento General de Registros Públicos, 2012).

Aumentado Según la Ley Nro. 30313 que establece que se puede cancelar una inscripción por una instancia registral en dos supuestos: a) Cuando se acredite su suplantación de identidad.; b) Cuando se acredite falsedad documentaria. (Ley de oposición al procedimiento de inscripción en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos. , 2015).

En el caso de la cancelación del asiento registral irregular, la presentación se realiza mediante un título en la oficina de diario y, para ello, está previsto el acta de identificación denominada “autorización para ingreso de título”, la misma que fue aprobado mediante Resolución Nro. 188-2015-SUNARP-SN. (Ley de oposición al procedimiento de inscripción en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos. , 2015)

Del cual se concluye que podemos establecer muchas más formas o casos para dejar sin efecto el asiento registral, en la investigación que estamos realizando se pretende que la cancelación del asiento registral de un usucapiente fraudulento llamado “servidor de la posesión” que ha logrado hacerse declarar propietario e inscrito a su nombre el inmueble ya sea este estaba inscrito o no, y/o hecho cancelar la que ya existía, en un asunto no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de dominio, sorprendiendo al notario sin señalar que es un servidor de la posesión o que tiene un proceso judicial pendiente; sea cancelada administrativamente el asiento registral del usucapiente y de esa manera no se obligue al verdadero propietario perjudicado por el usucapiente irregular recurra aún proceso judicial lato de ocho a diez años aproximadamente seguir proceso judicial de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio como se viene haciendo. Permitiendo que as cómo el servidor de la posesión o persona que tenía proceso pendiente se hizo declarar propietario en cuatro o seis meses, o menos, también se le pueda a este cancelar su asiento registral en igual plazo o menos en forma administrativa.

2.2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

PRESCRIPCIÓN.- Según el Diccionario CABANELLAS: “La prescripción es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión en propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia I usucapión o prescripción adquisitiva”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

ADQUISITIVA.- Según el Diccionario CABANELLAS: “Adquisitiva es que tiene virtud para adquirir (v.) como un título jurídico; así la ocupación o la tradición (v. Acto adquisitivo, prescripción adquisitiva)”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

DOMINIO. - Según el Diccionario CABANELLAS: “Dominio es el Poder. Superioridad, supremacía, hegemonía. Facultad de usar y de disponer de algo, y en crudeza el sentido jurídico de nuestro ordenamiento jurídico”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

NOTARIAL.- Según el Diccionario CABANELLAS: “Notarial es concerniente al notario (v). II hecho o acto autorizado profesionalmente por tal fedatario. II con fe pública extrajudicial. (v. acta y acto notarial; advertencias notariales, comparecencia contrato y derecho notarial, índices notariales, ley, nota, otorgamiento, requerimiento, signo y subasta notarial, validez internacional de documentos notariales, zona notarial.)”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

BIENES. - Según el Diccionario CABANELLAS: “Los bienes son las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuanto objeto puede ser de utilidad. Todos los cuerpos, en la mayor amplitud material, útiles, apropiables y adecuados para satisfacer necesidades humanas. II más concreto, lo que componen la hacienda, el caudal, la riqueza, o el patrimonio de las personas”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

INMUEBLES. - Según el Diccionario CABANELLAS: “Inmuebles son los predio urbano o finca rustica en concreto, en su acepción adjetiva, inmobiliario. (v. aguas inmuebles, cosa inmueble, mueble, tradición y usurpación de inmuebles”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

SEGURIDAD. -Según el Diccionario CABANELLAS: “Seguridad es la Extinción de peligro o daño. Solidez certeza plena. Firme convicción. Confianza. Fianza.

Garantía. Ofrecimiento de cumplir o hacer para determinado plazo. Sistema de prevención racional y adecuada”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

JURÍDICA.- Según el Diccionario CABANELLAS: “Jurídico es concerniente al derecho. Ajustado a el. Se decía jurídica de la acción intentada con arreglo a derecho. Es característico este adjetivo para designar diversos organismos asesores en materia legal y judicial”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

REGISTRAL.- Según el Diccionario CABANELLAS:”Registral es la calificación registral, gastos de rectificación registral. Legajos Registrales. Mención, Nota, Notificación, y Publicidad Registral”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

PRINCIPIO.- Según el Diccionario CABANELLAS: “Los principios son el conjunto de valores, creencias, normas, que orientan y regulan la vida de la organización. Son el soporte de la visión, la emisión. La estrategia y los objetivos estratégicos. Estos principios se manifiestan y se hacen realidad en nuestra cultura, en nuestra forma de ser, pensar y conducirnos”. (Cabanellas, Guillermo.) 2da. Edición.

LEGITIMACIÓN.- Según el artículo 2013 del Código Civil: “El Principio de legitimación registral se entiende la veracidad de lo inscrito en el registro de la propiedad mientras no se demuestre su enexactitud, esto es, se presume que el derecho inscrito existe y que el mismo pertenece a su titular registral y que el derecho cuyo asiento registral se halla cancelado no existe”. (Código Civil Peruano, 1984).

BUENA FE REGISTRAL.- Según el artículo 2014 del Código Civil: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantienen su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenten” (Código Civil Peruano, 1984).

PROPIEDAD.- Según el artículo 923 del Código Civil “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”. (Código Civil Peruano, 1984).

POSESIÓN.- Según el artículo del Código Civil: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. (Código Civil Peruano, 1984).

CAPÍTULO III.

3. CATEGORÍAS DE ANÁLISIS.

3.1.- CATEGORÍAS.

3.1.1. Impacto de las leyes Nros. 27157, 27333 y Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA.

El impacto de las Leyes Nros. 27157, 27333 y su reglamento 035-2006, “que facultan a los notarios públicos a declarar propietarios de inmuebles registrado o no por prescripción adquisitiva notarial, en aplicación supletoria de la ley 26662 (Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, 2006) “Ley de competencia notarial de asuntos no contenciosos”. (Ley Nro. 27157. "Ley de Regularización de Edificaciones, Del Procedimeinto para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común". Artículo 21", 2000), y la Ley 27333 que establece en su artículo 5 establece: “el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial de dominio de inmuebles registrado o no”. (Ley Nro. 27333, Ley de Complementaria de la Ley Nro. 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regulación de Edificaciones.es . , 2000). y el Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, en sus artículos 36, 39 a 43 establece: “La procedencia del trámite notarialmente de prescripción adquisitiva de dominio y dice: “Cuando el interesado

acredite posesión continua, pacífica y pública de inmueble por más de diez años, esté o no registrado el predio, así como inicio del proceso, substanciación del procedimiento y la oposición”. (Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, 2006)

Pues bien, la ley 27157, que en su artículo 21, faculta a los notarios a declarar propietarios por prescripción adquisitiva de dominio como asunto no contencioso y a solicitud del interesado; para luego regular su procedimiento a seguir por la ley 27333, en sus artículo 5 y posteriormente aclarada que procede siempre que el solicitante acredite posesión, continua, pacífica y pública por más de diez años, este o no registrada el predio”. (Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, 2006). Artículo 36.

Según MOSQUERA (2013): “De acuerdo con el artículo 21 de la Ley N° 27157, la prescripción adquisitiva, es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable”. “Asimismo, procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”. (MOSQUERA, 2013).

3.1.2. Seguridad Jurídica Registral y legitimación del propietario de bienes inmuebles.

Según Gunter (2004): “Para el desarrollo del derecho de propiedad, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad”. (Gunter, 2004).

Según Espanés (1980): “El derecho debe defender por una parte la seguridad estática, es decir proteger a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación, y por otra a la seguridad dinámica o de tráfico, brindando protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza”. (ESPANÉS M. D., 1980) (1980,p.13).

Según Anaya (2015) sostiene: Que, “El principio de legitimación puede ser definido como en virtud del cual se presume cierto o exacta la inscripción. De ese modo, legitima al titular para actuar conforme al contenido de la inscripción. Ni más ni

menos, es decir, el efecto legitimador que se desprende de ese principio se limita siempre por el propio contenido del asiento registral”. (ANAYA, 2015), P. 36.

Según Tarazona (2016): “El principio de legitimación es fundamental en el sistema registral en razón a los importantes efectos materiales que produce, pues establece la presunción de exactitud del contenido del asiento registral mientras no sea rectificado o cancelado por el Poder Judicial o cancelado por vía administrativa. (TARAZONA, PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN, 2016) (pag 104).

3.2.- SUB CATEGORÍAS (Ejes Temáticos)

3.2.1. Asunto no contencioso.-(CARNELUTTI, 1960) Según Carnelutti, Francesco indica que existen dos antítesis, determinantes de la estructura del proceso contenciosos y del proceso voluntario: el principio contradictorio o de bilateralidad, propio del proceso contencioso; y el principio de la unilateralidad, característico del proceso no contencioso. Procedimiento en la que no existe litigio.

3.2.2. Proceso Judicial.- Según Calamandrei, la jurisdicción cumple una actividad funcional de garantía que el demandante busca en el juez. Espera que este tercero imparcial baya a aplicar la ley correctamente, es decir garantiza los derechos que puedan alegar cada uno de estos ciudadanos.

Para Giuseppe CHIOVENDA, la jurisdicción es la función del Estado que tiene por fin la actuación de la voluntad concreta de la Ley mediante la substitución de la actividad individual por la de los órganos públicos, sea para afirmar la existencia de una actividad legal, sea para ejecutarla ulteriormente.

3.2.3. Inoponibilidad.- Esta figura jurídica está regulada en el artículo 1135 y 2022 del Código Civil, la misma que establece, la concurrencia de acreedores de bien inmueble, disponiendo: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título a sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Esto quiere decir que entre dos adquirentes se prefiere al primero que inscribió y que tenga la buena fe, esto es que no sabía, no tenía conocimiento que el vendedor no era dueño, tiene que mirar registro posesión, arbitrios. Esto es sólo para que el que compra el bien, y no en

el usufructuario, aquí no se aplica ese criterio de que tiene que ver la posesión (Casación 1583- Lima .2016 - Lima Norte). Si no hay inscripción se prefiere al propietario cuyo título sea de fecha anterior que conste en documento de fecha cierta más antigua, más buena fe. Artículo 2022 del C.C.- “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad la de aquél a quien se opone”

3.2.4. Modificación.- Cambio de la estructura, naturaleza, contenido, forma, lugar o destino de algo. Moderación: supresión del exceso. Innovación. Reforma. La restricción a grado que las cosas adquieren singularidad. Afectación.

Operacionalización de Categorías y Sub categorías

Categorías	Definición	Sub Categorías
Impacto de Leyes 27157, 27333 y reglamento 035-2006 (prescripción adquisitiva de dominio notarial)	<p>“De acuerdo con el artículo 21 de la Ley N° 27157, la prescripción adquisitiva, es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable”.</p> <p>“Asimismo, procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”. (MOSQUERA, 2013).</p>	<p>Asunto No Contencioso</p> <p>Proceso Judicial</p>
Seguridad Jurídica Registral	<p>“El derecho debe defender por una parte la seguridad estática, es decir proteger a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación, y por otra a la seguridad dinámica o de tráfico, brindando protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza”. (ESPANÉS M. D., 1980)</p>	Inoponibilidad
Principio de legitimación	<p>“El principio de legitimación es fundamental en el sistema registral en razón a los importantes efectos materiales que produce, pues establece la presunción de exactitud del contenido del asiento registral mientras no sea rectificado o cancelado por el Poder Judicial o cancelado por vía administrativa. (TARAZONA, PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN, 2016) (pag 104).</p>	Modificación

CAPÍTULO IV.

4. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.

El enfoque metodológico utilizado para desarrollar mi tesis “El impacto de las Leyes Nros. 27157,27333 y Reglamento 035-2006 en la Seguridad Jurídica Registral y Legitimación del Propietario de Inmuebles, en Juliaca 2020” fue el enfoque *Cualitativo*.

Existen diferentes autores que señalan sus diferentes posturas con respecto a utilizar estos enfoques, así como muestran la incompatibilidad entre los diseños antes señalados.

Según Ruiz (2012): “Los que están a favor del enfoque cuantitativo señalan que el enfoque cualitativo carece de fiabilidad y validez, y los que defienden al enfoque cualitativo, afirman que el escaso valor explicativo de las definiciones de los fenómenos sociales realizados por datos cuantitativos, se encuentran alejados de la realidad social (J. R. , 2012).

Según Álvarez (1986), en su análisis sobre ambos tipos de investigación concluye: “Que la investigación cuantitativa no debe mantenerse como el único modelo a seguir puesto que la investigación cualitativa busca también reconocer

otras formas validas y aceptables de hacer ciencia que no sigan los canones prefijados”. (J.Álvarez).

En esta investigación se ha utilizado las encuestas o cuestionarios cualitativas, razón por la que también se han utilizado las características de la entrevista cualitativa, como: a) La entrevista que se hace es flexible, b) las preguntas que se hacen son abiertas y neutrales para obtener perspectivas, experiencias, y opiniones de los participantes, c) El orden en que se hace las preguntas deben ser adecuadas al participante, d)Entrevistador y entrevistado comparten el ritmo y dirección de la entrevista y por último e) Esta entrevista cualitativa tiene un carácter más amistoso” (J.Álvarez).

“El enfoque cualitativo se guía por áreas o temas significativos de la investigación, sin embargo en lugar de que la claridad sobre la pregunta de investigación e hipótesis precede a la recolección y análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos) los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante y después de la recolección y el análisis de los datos. Con frecuencia estas actividades sirven, primero, para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes y después para refinarlas y responderlas” (Sampieri, 2010).

Pues se ha entrevistado a dos notarios públicos, dos jueces civiles, y cinco abogados, además de haber analizado, descrito y explicado dos expedientes de asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva notarial y dos expedientes de proceso judicial sobre nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva notarial de estas últimas se han recogido las evidencias documentarias y se han entrevistado un tema sobre prescripción adquisitiva notarial, el número de asuntos que se tramitan, su tiempo de duración, y si existieron casos por las que han sido tramitados por servidores de la posesión, y otros , después de analizar los datos en los expedientes.

4.1. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN.

4.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.

La presente investigación es cualitativo, de carácter aplicada, porque primero describe, luego explica y después propone; y se dice que es de carácter

aplicada debido a que el problema está establecido y a la vez es conocido por el que investiga (la recurrente) y se utiliza la investigación para dar respuestas a las preguntas específicas y/o se predice un comportamiento específico en una situación definida.

En este trabajo el tipo de investigación usada es de carácter aplicada (como se vuelve a repetir), ello debido a que se ha descrito la problemática existente y sus soluciones, a la vez se ha explicado las mismas y se ha propuesto modificaciones de leyes, mediante un proyecto de Ley.

“Se dice que la investigación es de carácter aplicada en la presente investigación, debido a que nuestro problema está establecido y es conocida por el investigador y he utilizado la investigación para dar respuesta a las preguntas específicas y el objeto de esta investigación es aplicada porque predice un comportamiento específico en una situación definida”. <https://www.lifeder.com>.

Según Murillo (2018): “La investigación aplicada recibe el nombre de investigación práctica o empírica, la cual se caracteriza porque busca la aplicación o utilización de los conocimientos adquiridos, y a la vez que se adquieren otros, después de implementar y sistematizar la práctica basada en investigación”. (Murillo, 2018). “El uso del conocimiento y los resultados de investigación que da como resultado una forma rigurosa, organizada y sistemática de conocer la realidad”. M (Murillo, 2018)

Según Hernández (2014). “La investigación aplicada, entendida como la utilización de los conocimientos en la práctica, para aplicarlos en provecho de los grupos que participan en esos procesos y en la sociedad en general, además del bagaje de nuevos conocimientos que enriquecen la disciplina”. (Hernández, 2014).

Cabe señalar que en mi investigación de ha utilizado una investigación aplicada porque he utilizado mis conocimientos, conocimientos de los notarios, jueces y abogados y los conocimientos de los que sucede en la realidad o en la práctica para luego aplicarlos en provecho de los grupos que participan o en provecho de toda la sociedad, como es otorgando facultades al notario para que se oponga a la inscripción del título obtenido fraudulentamente por servidores de la posesión, para de alguna manera darle seguridad jurídica al legítimo propietario o

cancelar el asiento registral hasta que se consiga al menos una medida cautelar de anotación de demanda de nulidad de acto jurídico, lo que es en beneficio de todos los propietarios de nuestra sociedad.

4.1.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación es de nivel descriptivo, explicativo y propositivo aplicado al Derecho, porque no sólo busca describir o acercarse al problema objeto de investigación, sino que prueba encontrar las causas del mismo observando y describiendo el comportamiento de los sujetos sin influir en él y al existir un vacío dentro de la institución se realiza una propuesta legislativa para superar el problema que ven acarreado en nuestra sociedad.

Según Hernández (2014), “La nivel descriptivo y como su nombre lo indica, su interés se centra en explicar porque ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta o porque se relacionan dos o más variables”. (Hernández, R, 2014)

Por lo que, esta tesis es una investigación descriptiva, explicativa y propositiva, puesto que se ha observado la problemática que existe en nuestra realidad en cuanto a los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio y los proceso judiciales de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de domino notarial así como se ha realizado encuestas a dos jueces, dos notarios y cinco abogados, de los cuales se ha descrito el comportamiento de estos último sin influir sobre ellos, encontrando la causa del mismo, para luego ver que se fundamenta en una necesidad o vacía dentro de la Ley para que los legítimos propietarios recuperen sus in muebles sean registrados o no de los usucapientes servidores de la posesión que lograron fraudulentamente hacerse declarar propietarios inscribir su propiedad y cancelar la del legítimo propietario, para luego realizar una propuesta legislativa.

4.2. MÉTODOS Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.

4.2.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN:

En el análisis del problema utilizaremos el método cualitativo (inductivo).

Según Ruiz (2012), “Los métodos cualitativos estudian significados intersubjetivos, situados y construidos, eligen la entrevista abierta y la observación directa, estudian la vida social en su propio marco natural sin distorsionarla ni someterla a controles experimentales y finalmente este método elige la descripción expresa y los conceptos comprensivos del lenguaje simbólico”. ((2012), Metodología de la Investigación Cualitativa, 2012)

4.2.2. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

Corresponde al cualitativo (no experimental), porque esta investigación se ha realizado sin manipular los objetivos, se ha descrito la realidad problemática y se ha hecho uso de la hermenéutica jurídica para fijar el contenido y el fin de las normas y principios jurídicos involucrados

Al respecto Hernández afirma que: “En un estudio no experimental no se genera ninguna situación , sino que se observan situaciones ya existentes ; no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza” (Hernández, 2014).

“En la investigación no experimental las variables independientes ocurren y no es posible manipular, no se tiene control directo sobre dichas variables ni se puede influir en ellas porque ya sucedieron al igual que sus efectos”. (Hernández, 2014).

4.3. POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN.

4.3.1. POBLACIÓN:

Según Hernández (2014) explica que: “Una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones” (Hernández, 2014)

En esta mi tesis, la población es una porción de los casos a analizarse respecto de los procedimientos de asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles registrados y no, seguidos en las notarías de la Provincia de San Román Juliaca y casos judicializados sobre procesos de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial seleccionados al azar, así como se ha realizado encuestas a dos notarios, dos jueces, y cinco abogados.

4.3.2. MUESTRA:

La muestra es no probabilístico, pues para hacer esta tesis toda la población como eran todos los casos notariales sobre prescripción adquisitiva notarial y los casos judiciales sobre nulidad de acto jurídico y reivindicación, de los cuales se ha implementado encuestas en el mundo real, además la muestra ya era conocida de forma precisa.

Hernández (2014) afirma que: “La muestra, es en esencia, un subgrupo, un la población, Esto es que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población” (Hernández, 2014).

Por lo que la muestra en la presente investigación a sido no probabilístico, pues se ha tomado de dos expedientes de asuntos no contenciosos notarial, dos expedientes judiciales sobre nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva notarial y reivindicación, encuesta de dos notarios de Juliaca, dos jueces civiles de Juliaca, cinco abogados de Juliaca.

4.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

4.4.1. Técnicas

- a) **Técnica de muestreo.**- En los casos de investigación en el ámbito del Derecho, es el de revisión y análisis de carácter documental- (Análisis del Discurso), los procedimientos de asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles registrados o no, en las notarías de la Provincia de San Román Juliaca, y procesos judiciales de nulidad de acto jurídico y/o acto notarial de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, así como revisión de bibliografía, entrevista y encuesta.

- b) **Técnicas para recolectar información.**- Para recolectar la información utilizaremos la revisión y obtención de una porción de procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles registrados y procesos judicializados de nulidad de acto jurídico y/o acto notarial de prescripción adquisitiva de domino utilizando fichas documentarias, bibliografía y a la vez entrevistas.

- c) **Técnicas para el procesamiento y análisis de datos.**- Expedientes de procedimientos de asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles registrados o no, y procesos judiciales de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial, al azar, tanto de las notarias de como de los juzgados civiles Juliaca respectivamente.

Según Muñoz (2015), “La investigación de orden cualitativa, la misma que permite desarrollar técnicas que están basadas en la encuesta, entrevista”. ((2015), 2015).

La presente investigación además de los dos expedientes notariales y dos judiciales ha utilizado encuestas a dos jueces y dos notarios como cinco abogados de la ciudad de Juliaca sobre los cinco objetivos de esa investigación.

4.4.2.- Instrumentos

Para la obtención de los resultados se ha utilizado fichas bibliográficas, análisis de contenidos (Leyes y algunos casos de procedimientos de asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles registrados y no, y algunos casos de procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico y/o acto notarial de prescripción adquisitiva notarial para lo cual se utilizará) y un cuestionario de entrevistas aplicado a dos notarios, dos jueces y cinco abogados de la ciudad de Juliaca y cuestionario de entrevista a dos notarios de la ciudad de Juliaca.

Según Hernández (2010), define que: “El instrumento es aquella que agrupa preguntas relacionadas al objeto de estudio”. (Hernández, 2014)

4.4.3.- Validez y Confiabilidad

Para realizar esta investigación la porción de procedimientos de asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva notarial de inmuebles registrados y no es preciso porque al usarlo produce iguales resultados al igual que los casos judiciales de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial, los mismos que son validos en la investigación que se realiza. Y con respecto a las encuestas realizados a dos notarios, dos jueces y cinco abogados, están son confiables y son validados las cinco preguntas realizadas a los notarios y tres preguntas a los jueces y bogados, con los profesionales correspondientes.

4.4.5.- Ética en la investigación. -

Para realizar esta investigación respetamos los estándares de la ética de la ciencia, es decir, la originalidad de la investigación, excepto en las referencias bibliográficas, internet, diccionarios, usadas y citadas debidamente.

Siendo así esta investigación es buena si las repercusiones producidas logran modificar los artículos señalados y se le faculte a los notarios a oponerse a la inscripción registral de usucapiente fraudulento y cancele el asiento registral en caso ya se encuentre inscrito para darle una seguridad jurídica registral y legitimación al legítimo propietario.

CAPÍTULO V: RESULTADOS

5.1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.

Como quiera que en este trabajo de investigación su objeto es determinar el impacto de las Leyes 27157, 27333 y su Reglamento, que facultan a los notarios públicos a declarar propietarios por prescripción adquisitiva de dominio; en la seguridad jurídica registral y principio de legitimación. Donde se evidencian que muchos procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio tramitados ante notarios a instancia de servidores de la posesión afectan significativamente la seguridad jurídica registral y el principio de legitimación, siendo los factores que contribuyen a esa significativa afectación son: los plazos cortos impuestos para el trámite notarial de los asuntos no contenciosos, (dos a cuatro meses), los deficientes procedimientos de notificación que limitan la publicidad del asunto no contencioso notarial; los plazos largos que demanda el trámite del proceso judicial de nulidad de acto jurídico y reivindicación (que busca privar de eficacia jurídica la declaración de propiedad por prescripción y recuperar el bien), la lentitud del trámite de medidas cautelares de anotación de demanda que busca impedir la traslación del derecho de propiedad fraudulentamente obtenido, la ausencia de mecanismos administrativos y notariales que permitan al legítimo propietario oponerse eficazmente a la consolidación del derecho de propiedad fraudulentamente obtenida.

La simplicidad y celeridad del trámite del procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio impuesto por la Ley 27333, contrasta con el engorroso y lato proceso judicial que se obliga a seguir al legítimo propietario para oponerse y postular se deje sin efecto el derecho de propiedad fraudulentamente obtenido por servidores de la posesión, lo que le impide a ser prevalecer su derecho y permite al que fue declarado propietario.

En razón a ello, en las siguientes tablas, se hace un análisis descriptivo, y propositivo, en la cual se describe la realidad problemática y se hace uso de la hermenéutica jurídica para establecer los alcances y límites de las normas y principios jurídicos, aplicando expedientes, tablas y figuras para discutir los resultados de los datos.

5.1.1.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO Y HERMENÉUTICO.

5.2.1.1.-DESARROLLO DE TABLAS Y FIGURAS.

Impacto de las leyes 27157, 27333, Decreto Supremo 035-2006 (Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial), en las notarias.

Debido al estado de emergencia en la que venimos atravesando, y siendo necesario tener que haber recurrido a las notarías y al Poder Judicial para poder obtener el número exacto de los expedientes sobre asuntos no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio y nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva, empero como quiera que existen ciertas restricciones a las notarias y al Poder Judicial, y habiendo ya obtenido dos expediente notariales y dos judiciales en fechas anteriores estas última se vienen tramitando en mi oficina estudio jurídico de abogado, es por lo que pese a haber señalado en mi proyecto que se analizarían tres expedientes notariales de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no y tres expedientes judiciales sobre nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio notarial, solo los he realizado con dos notariales y dos judiciales, los cuales serán utilizados para su análisis e interpretación descriptivo, explicativo y propositivo.

TABLA 1.

Exp. Nro.	Solicitante	Inmueble registrado/ No registrado	Tiempo Inicio/ fin	Notificación	Notario
10-2010	Rolando CayllahuaPacco y esposa Mercedes Delia Quispe Bellido	No Registrado y concluido	01-03-2010 / 07-05-2010. (02 meses con 07 días)	“El Peruano” y diario de mayor circulación sólo a colindantes y no al propietario	Dr. Helard Salvador Medina Cáceres

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De este expediente notarial signado con el Nro. 10-2010 y que fue tramitado por ante la notaría del notario público de Lampa doctor Helar Salvador Medina Cáceres, revisado la misma se tiene la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio fue por Rolando CayllahuaPacco y su esposa doña Mercedes Delia Quispe Bellido, ellos piden la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el barrio belén, calle Fernando Belaunde Terry s/n. del distrito de Santa Lucia para que se les expida el título de propiedad a su favor, señalando que el inmueble no se encuentra inscrito por ante los registros públicos y que lo tienen en posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de veinte años y que debe de notificarse a los propietarios de los inmuebles colindantes y ofrece como medios probatorios sus documentos nacionales de identidad, los documentos nacionales de identidad de los testigos, además de la escritura de declaración unilateral de derechos de propiedad, recibo por consumo de energía, recibo por consumo de agua, comprobantes de pago de impuesto al patrimonio predial de los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, y 2010 certificado de posesión, certificado negativo de numeración, certificado de catastro urbano, certificado de vización de planos, memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico, certificado de habilitación, informe técnico del verificador, y declaración de cuatro testigos.

También se aprecia de dicho expediente, que la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble no inscrito a sido presentada el 01 de marzo del 2010 y tramitada hasta, y luego se ha expedido la escritura pública por la que el notario declara propietarios a los solicitantes Rolando CayllahuaPacco Y Mercedes Delia Quispe Bellido y ordena se inscriba en los registros públicos, en fecha 07 de mayo del

mismo año 2010, esto significa que el notario público a declarado propietarios a la sociedad conyugal formado por Rolando Cayllahua Pacco y Mercedes Delia Quispe Bellido, mediante asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio en tan sólo dos meses con siete días.

Además se aprecia que los solicitantes piden que se notifique a los propietarios colindantes y no a la propietaria, menos han señalado en su solicitud quien es la actual propietaria, razón por la cual revisados el expediente no se le ha notificado a la verdadera propietaria, doña Ida Romero Madariaga ni en su domicilio real, menos en los diarios en las que se han notificado “El Peruano” y el de “mayor circulación”, es por ello que la verdadera propietaria no se ha logrado enterar a tiempo y consiguientemente no se podía oponer a dicho asunto no contencioso

Del mismo modo se aprecia que se ha inscrito en el registro de predios de los registros públicos de la ciudad de Juliaca el 03 de agosto del año 2011.

Por lo que se verifica que los usucapiente Rolando Cayllahua Pacco y su cónyuge Mercedes Delia Quispe Bellido han sido declarados propietarios por prescripción adquisitiva de dominio notarial en dos meses con siete días, no se le ha notificado a la verdadera propietaria, pero pese a ello han logrado inscribirlo en los registros públicos el inmueble ubicado en la Calle Belaunde Terry s/n. del barrio Belén del Distrito de Santa Lucia departamento de Puno.

Para luego, una vez haberse enterado la verdadera propietaria, esto es recién en el año 2013 en el mes de mayo, recurre al notario a hacer el reclamo, pero ya se encontraba inscrito en los registros públicos a favor de los usucapientes fraudulentos, el notario no puede hacer nada porque ya les ha declarado propietarios por prescripción adquisitiva de dominio, y no tiene facultad para cancelar el asiento registral de los usucapientes, razón por lo que lo único que le queda a la verdadera propietaria es recurrir al Poder Judicial interponiendo demanda de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial del inmueble de su propiedad y acumulativamente reivindicación.

TABLA 2

Exp. Nro.	Solicitante	Inmueble registrado/ No registrado	Tiempo Inicio/ fin	Notificación	Notario
0143-2016	Bonifacio Luza Rosas y Martina Luza Rosas	No Registrado y concluido	08-11/2010 / 21-01-2011. (02 meses con 13 días)	“El Peruano” y diario de mayor circulación a colindantes y al propietario	Dr. Jorge G. Gutiérrez Díaz.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De este expediente notarial signado con el Nro. 0143-2016 y que fue tramitado por ante la notaría del notario público de Juliaca doctor Jorge G. Gutiérrez Díaz, revisado la misma se tiene la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio que fue presentado por Bonifacio Luza Rosas y Martina Luza Rosas, ellos promueven proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio y piden se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de inmueble ubicado en el Jirón San Román Nro. 161-163 del Distrito de Cabanillas; Provincia de San Román y departamento de Puno, señalando que desde el año 1997, es decir trece años vienen poseyéndolo en forma continua, pacífica y pública como propietarios el inmueble ubicado en el Jirón San Román Nro. 161-163 del distrito de Cabanillas, que tiene un área de 267.18 m², que tiene una construcción de adobe, techo de calamina, piso de cemento, un patio de piso de tierra y tiene otra salida por el Jirón Bolívar con puerta de calamina, la adquisición del inmueble se ha efectuado mediante minuta de adjudicación que ha sido extraviado y como quiera que la posesión la ostenta desde hace trece años, entonces es procedente se nos declare como propietarios por prescripción, el inmueble no se encuentra inscrito por ante los registros públicos; además señalan que en la parte notificaciones indican la dirección de los testigos colindantes Flora Vilca, Huarilloclla, Natalia Justina Alejo Ramos y Henry Oswaldo Aróstegui Zegarra y ofrece como medios probatorios: Declaración de tres testigos, y como anexos: Certificado negativo, expedido por registros públicos, plano de ubicación y

perimétrico, memoria descriptiva, certificado de numeración , certificado negativo de catastro, certificado de parámetros urbanísticos, certificado de habitabilidad, formulario registral nro. 01 firmado por ingeniero verificador, informe técnico, certificado de posesión, declaración jurada de auto avalúo, copia certificada del contrato de construcción de dos cuartos del año 2002 y 2006, recibos de pago de telefónica movistar y sus documentos nacionales de identidad.

También se aprecia de dicho expediente, que la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble no inscrito a sido presentada el 08 de noviembre del año 2016 y tramitada y para luego expedirse la escritura pública por la que el notario declara propietarios a los solicitantes Bonifacio Luza Rosas y Martina Luza Rosas y ordena se inscriba en los registros públicos, en fecha 21 de enero del año 2017, esto significa que el notario público a declarado propietarios a Bonifacio Luza Rosas y Martina Luza Rosas, mediante asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio en tan sólo dos meses con trece días.

Además se aprecia que los solicitantes piden que se notifique a los propietarios colindantes y no a la propietaria, empero se ha notificado a la propietaria en los diarios en las que se han notificado “El Peruano” y el de “mayor circulación”, es por ello que la verdadera propietaria puso una oposición por ante el notario público, empero cuando ya se había expedido la escritura pública, empero pese a ello el notario lo ha remitido los actuados al Juez Civil de la ciudad de Juliaca, y este una vez calificado los actuados remitidos por el notario lo declara improcedente y lo devuelve al notario para que continúe con el asunto no contenciosos, porque la oposición a sido fuera del plazo que la ley establece y este lo remite a los registros públicos para su respectiva inscripción, el notario no pudo hacer nada más, porque no tiene facultad para oponerse, menos para pedir la cancelación del asiento registral.

Por lo que se verifica que los usucapientes Bonifacio Luza Rosas y Martina Luza Rosas han sido declarados propietarios por prescripción adquisitiva de dominio notarial en dos meses con trece días, la verdadera propietaria se ha enterado cuando el notario a expedido la escritura pública presento oposición pero fuera del plazo establecido en la Ley 27333 y el notario a remitido al Juez y este lo devolvió para que continúe con el asunto no contencioso, razón por la que el notario elevo la escritura pública por la que declara propietarios a los usucapientes a los registros públicos para

su respectiva inscripción, ello por no tener facultad administrativa para oponerse a su inscripción, menos para cancelar un asiento registral.

Por lo que lo único que le queda al verdadero propietario es recurrir al órgano jurisdiccional interponiendo demanda de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de notarial y acumulativamente reivindicación.

FIGURA 1

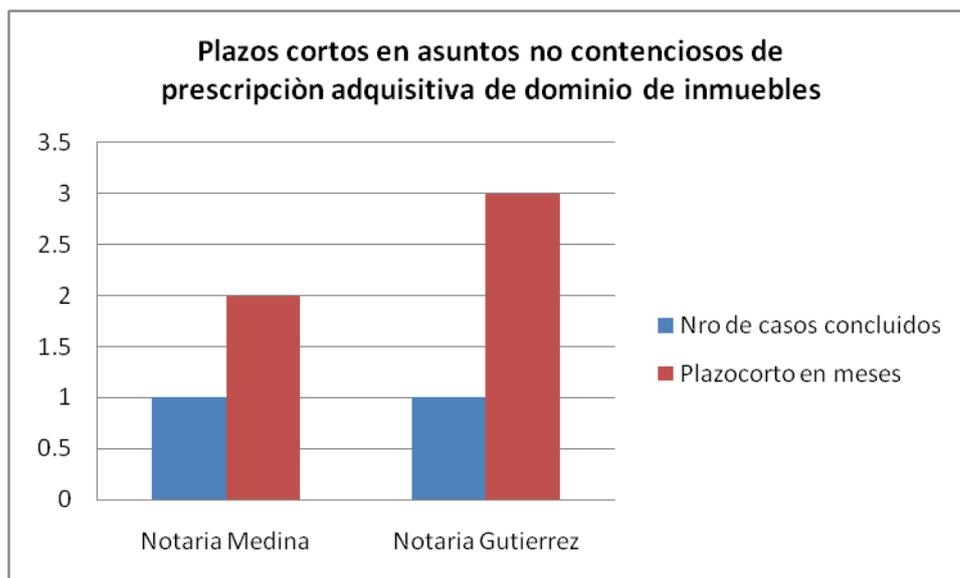


TABLA 3

Exp. Nro.	Demandante Y Demandado (s)	Demandados Servidor de la posesión	Materia	Tiempo de duración. Inicio/fin	Juez
00038-2013-0-2107-JM-CI-01.	Ida Dolores Romero Madariaga.	Rolando CayllahuaPacco y Mercedes Delia Quispe Bellido. (servidores de la posesión- hijo y yerna de inquilino)	Nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva notarial y reivindicación.	30-05-2013 / Falta expedir sentencia (no concluido). (07 años con 03 meses)	Dr. Roger Díaz Haytara.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De este expediente civil, signado con el Nro. 038-2013-0-2107-JM-CI-01 y que fue tramitado por ante el Juzgado Mixto, con intervención del señor juez Roger Díaz Haytara, revisado la misma se tiene la demanda, interpuesta por doña Ida Dolores Romero Madariaga, en contra de la sociedad conyugal formado por Rolando Cayllahua Pacco y Mercedes Delia Quispe Bellido, de fecha 30 de mayo del 2013, sobre nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial y acumulativamente reivindicación, del inmueble urbano ubicado en la calle Fernando Belaunde Terry s/n. del barrio Belén del distritito de Santa Lucía (antes signado con el nro. 017 y actualmente signado con los números 233,237 Mz. 7, lote 21 sector 1 de la calle Belaunde Terry del barrio Belén) otorgado por el notario Helard Salvador Medina Cáceres, a favor de los demandados Rolando Cayllahua Pacco y Mercedes Delia Quispe Bellido, señalando como fundamentos de hecho que es propietaria del inmueble, que lo ha adquirido de sus anteriores propietarios Ángel Leoncio Madariaga Arisaca y Dora Agripina Madariaga Arisaca, mediante minutas de compra venta de fechas 16 de Julio del 2007 y 12 de febrero del año 1997 respectivamente. Que en los años 2000 y 2001 sus vendedores habían dado en alquiler al que en vida fue Celso Cayllahua Cayllahua, persona esta que era padre y suegro respectivamente de los demandados, quien en fecha 04 de noviembre del año 2003 había interpuesto demanda judicial de prescripción adquisitiva de dominio judicial en contra de sus vendedores y éstos han deducido la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, porque éste si bien lo poseía en formas pública, pacífica y continua, pero a título de inquilino, razón por la cual después de una pericia grafotécnica en la firma del demandante en los contratos de alquiler se ha declarado fundada la excepción y se dio por concluido el proceso, resolución esta que fue apelada, y el A quema resuelto confirmar la mencionada resolución dándose por concluido el proceso. Razón por la que habían interpuesto demanda de desalojo por ocupante precario en contra de Celso Cayllahua Cayllahua, empero mediante escrito el hijo de este pone en conocimiento que su padre a fallecido y ofrece medios probatorios, señalando además que a la muerte de su padre estaban poseyendo él y su esposa Mercedes Delia Quispe Bellido a quienes se le deberán de notificar, y estando en ese estado el proceso de desalojo y con hechos

falsos y documentos obtenidos de favor, y siendo además servidores de la posesión por que poseían como hijo y yerna respectivamente del que en vida fue Celso Cayllahua Cayllahua, habían iniciado el asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial del mismo inmueble que se encontraba en litis, señalando que lo poseían en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, presentando como medios probatorios diferentes documentos ya señalados en el expediente notarial, y luego de haber notificado sólo a los propietarios de los inmuebles colindantes supuestamente, y no a la propietaria verdadera del inmueble, y hechas las publicaciones, el notario los declara propietarios a Rolando Cayllahua Pacco y su cónyuge Mercedes Delia Quispe Bellido, en dos meses y siete días y a la vez a dispuesto se inscriba en los registros públicos de esta ciudad de Juliaca la propiedad a nombre de los esposos antes señalados, sin tener en cuenta que eran servidores de la posesión, menos que tienen proceso judicial pendiente, y peor aún que ya había tramitado vía judicial el mismo proceso de prescripción adquisitiva de dominio el que en vida fue Celso Cayllahua Cayllahua (padre y suegro respectivamente de los demandados), logrando inscribirse en la partida registral Nro. 11102659 del registro de predios de los registros públicos de la ciudad de Juliaca.

Demanda esta que fue admitida el 01 de julio del 2013, esto es después de más de un mes de interpuesta la demanda (30 de mayo del 2013), para luego solicitar medida cautelar de anotación de demanda en fecha 1 de julio del 2013 y fue concedida en julio del 2013, expedido el oficio para su inscripción el 18 de julio del 2013 y el título fue presentado el 22 de julio del 2013 e inscrito en registros públicos la medida cautelar de anotación de demanda el 05 de septiembre del 2013.

Empero se aprecia que en ese lapso en que se admitía la demanda de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, la solicitud de medida cautelar de anotación de demanda su concesión de la misma, y su inscripción de dicha medida cautelar en los registros públicos, han transcurrido tres meses, con cinco días) y en ese lapso se tiene que los demandados Rolando Cayllahua Pacco y Mercedes Delia Quispe Bellido lo han transferido a favor de una tercera persona, esto es a su cuñada y hermana respectivamente de nombre Eva Quispe Bellido, el inmueble materia de litis, mediante escritura pública de fecha 05 de julio del 2013 por ante el notario Jesús Suni Huanca, esto es cuatro días antes de haber sido admitida la demanda, por lo que la verdadera dueña a tenido que volver a interponer

demanda de nulidad de acto jurídico de esta otra compra venta en contra de Rolando Cayllahua Pacco, Mercedes Delia Quispe Bellido y Eva Quispe Bellido, y una vez enterado esta última lo transfiere a otra tercera persona de nombre Luisa Irma Mamani Calsina mediante escritura pública de fecha 16 de julio del 2014, razón por la que nuevamente se interpuso demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta en contra de éstas dos últimas Eva Quispe Bellido y Luisa Irma Mamani Calsina.

Y a en fecha 09 de noviembre del año 2016, mediante sentencia nro. 31-2016, se expide la sentencia por el Juez civil Dr. Roger Díaz Haytara, por la que falla declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico de los documentos que lo contienen, en consecuencia: a) Declaro nulo el acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial del inmueble ubicado en la calle Fernando Belaunde Terry s/n. del barrio Belén del distrito de Santa Lucia (antes signado con el Nro. 017 y actualmente con los números 233, 237 Mz. 07 lote 21 sector 1) y fundada v la demanda de nulidad de acto jurídico de los documentos que lo contienen y reivindicación, en consecuencia: 1) declaro nulo el acto jurídico de compra venta del inmueble urbano otorgado por Rolando CayllahuaPacco y Mercedes Delia Quispe Bellido a favor de Eva Quispe Bellido, nulo la inscripción de propiedad inmueble en los registros públicos; se aprecia que esta sentencia fue apelada a segunda instancia la declara nula porque no se ha notificado a la litisconsorte Luisa Irma Mamani Calsina y se devolvió al Juzgado de origen para que proceda a notificarla con al demanda y anexos, al revisar el expediente se aprecia que se le notifico a dicha persona, pero esta contesto pero fuera de plazo, y hasta la fecha no se ha vuelto a expedir sentencia, está en autos a despacho para expedir sentencia, por lo que han transcurrido siete años con tres meses y no se ha resuelto hasta la fecha.

TABLA 4

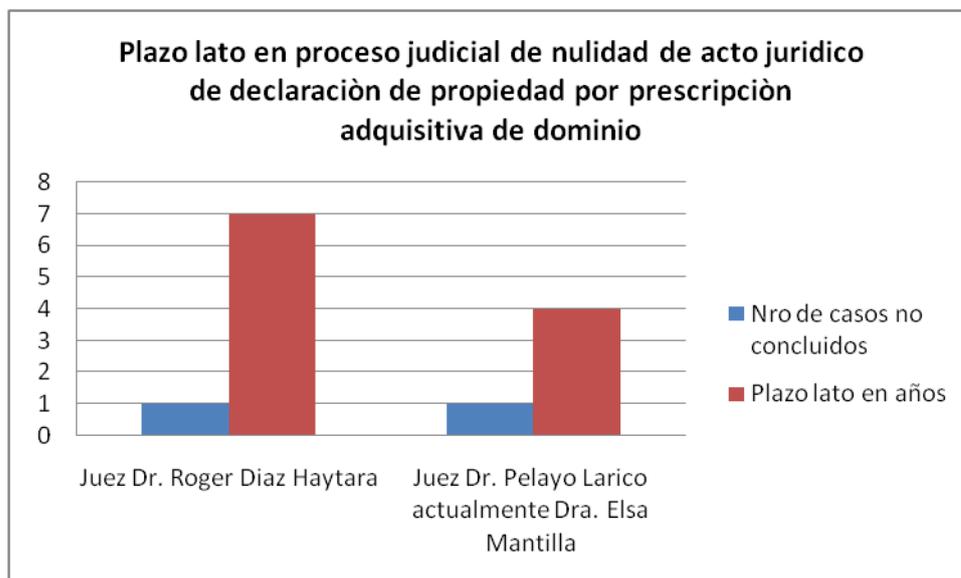
Exp. Nro.	Demandante	Demandado (s) Servidores de la posesión	Materia	Tiempo de duración. Inicio/fin	Juez
01043-2016-0-2111-JR-CI-01.	Elisea Alejo Rosas.	Bonifacio Luza Rosas y Martina Luza Rosas. (Servidores de la posesión)	Nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva notarial	18-11-2016 / Se ha señalado puntos controvertido (no concluido) (03 años con 09 meses)	Dr. Juan Luis Mendoza y actualmente Dra. Elsa Mantilla.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De este expediente civil signado con el Nro. 01043-2016-0-2111-JR-CI-01 y que fue tramitado por ante el Primer Juzgado Civil de esta ciudad de Juliaca, con intervención del señor Juez Pelayo Juan Larico Mamani a inicio, y actualmente la Dra. Elsa Mantilla, revisado la misma se tiene la demanda interpuesta por doña Elisea Alejo Rosas, en contra de Bonifacio Luza Rosas y Martina Luza Rosas, de fecha 18 de noviembre del año 2016, sobre nulidad total de actos notariales de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en el Jirón San Román Nro. 161 y 163 del Distrito de Cabanillas, de la Provincia de San Román del Departamento de Puno y en forma accesoria la nulidad de los documentos que la contienen acta de declaración de prescripción adquisitiva por las causales del artículo 219 inc. 3,4,y 8 del Código Civil, señalando en sus fundamentos de hechos que es propietaria, por haberlo adquirido en compra venta de sus anteriores propietarios Ninfa Felicidad Castillo Ali, Francisca Castillo Ali y Elva Eleuteria Castillo Ali de Gamero, en fecha 22 de marzo del año 2003 por ante el notario Javier Taboada Vizcarra, hace alusión a la ley notarial de asuntos no contenciosos la 27157 y su Reglamento - Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA copia el artículo 35 sobre inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial y por no haberse cumplido esa ley es que contraviene expresamente a la ley y su reglamento, que nunca los demandados han poseído en forma pública, pacífica y continua, sino que han venido poseyendo como alojados desde junio del año 2009 y es por ello que deciden obtener el título a escondidas con pruebas falsificadas, argumentando que han obtenido mediante minuta de adjudicación que a sido extraviado sobre todo omitiendo actos de notificación a la recurrentes pese a conocer mi domicilio real, ofreciendo como medio probatorio la escritura pública de fecha 22 de marzo del año 2003, copia del acta de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial de fecha 21 de enero del año 2011, copia legalizada de la resolución de alcaldía nro. 0138-2010-MDC/A de fecha 06 de octubre del año 2010, pago al impuesto patrimonial predial, copia legalizada de la escritura pública de fecha 11 de agosto del año 2010 escritura pública unilateral, de fecha 11 de agosto del año 2010 sobre aclaración de compra venta de derechos y acciones otorgado por mis vendedores a favor de los demandados. Demanda ésta que a sido admitida mediante resolución nro. dos, de fecha 10 de abril

del año 2017, que resuelve admitir a trámite la demanda civil interpuesta por Elisea Alejo Rosas, en vía de conocimiento y concediendo el plazo de diez días para que conteste, la misma que dentro del plazo concedido es absuelta, señalando que se ha cumplido con todos lo establecido por las leyes 27157 y Decreto Supremo 035-2006-vivienda, es más la demandante a tomado conocimiento oportuno de dicho asunto no contenciosos, ha formulado su oposición, y el notario lo ha remitido al juez y ésta a sido devuelta al notario para que continúe con el procedimiento no contencioso y no es cierto de que no lo poseemos en forma pacífica, continua y pública a título de propietarios, para luego dar por contestada la demanda, luego se ha notificado para que las partes propongan los puntos controvertidos, estos han señalado, y la Juez resuelto señalar los puntos controvertidos, y luego se ha señalado fecha para .llevarse a cabo la audiencia de pruebas, y ese es el estado en ,al que se encuentra. Habiendo ya transcurrido ya tres años con nueve meses y hasta la fecha no se ha resuelto.

FIGURA 2



5.2. ANÁLISIS REFERENCIAL

5.2.1. DESARROLLO DE TABLAS Y FIGURAS

TABLA N° 1

<u>Asunto no contencioso notarial</u> ¿Cuántos procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, se han tramitado en su notaría durante los años 2010 al 2019?	Iniciados	Concluidos	Nro. Casos
Notaria Rodríguez Zea	5	31	36
Notaria SallucaHuaraya	4	29	33
TOTAL	9		69

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Sobre la pregunta:¿Cuántos procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, se han tramitado en su notaría durante los años 2010 al 2019? En la notaría Rodríguez Zea se tramitaron 36 procedimientos o asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, de los cuales 5 están en etapa de iniciados y 31 ya han concluido. Y en la notaria Salluca Huaraya se han tramitado procedimientos o asuntos no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no 33, de los cuales 4 están en etapa de iniciados y 29 concluidos, lo que evidencia 69 asuntos no contenciosos tramitados en los años 2010 al 2019 que evidencia que los asuntos no contenciosos de prescripción de inmuebles registrados o no son muchos.

FIGURA 1

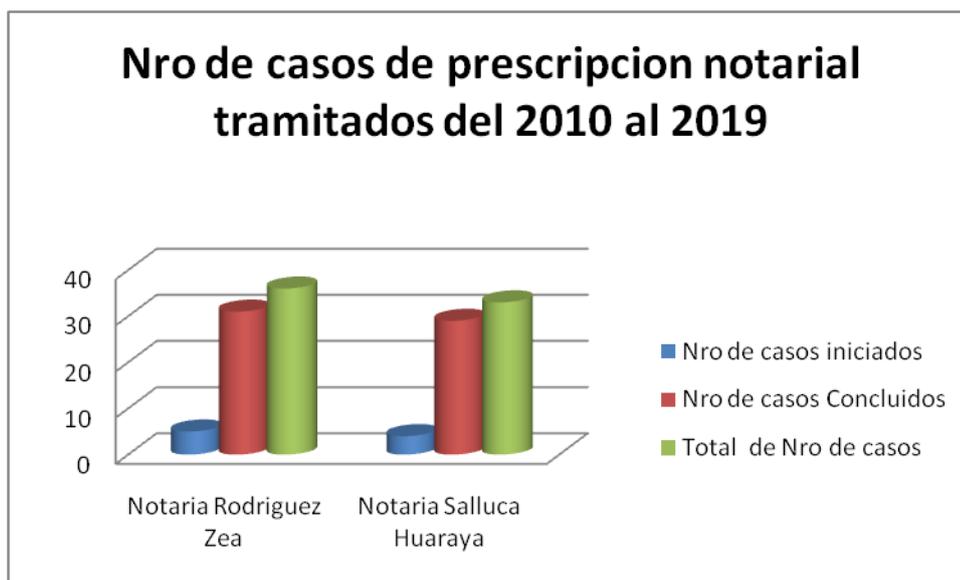


TABLA N° 2

<u>Asunto no contencioso notarial</u> ¿Cuánto es el tiempo de duración promedio de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no?	2 a 3 meses	3 a 4 meses	Tiempo
Notaria Rodríguez Zea		X	3 a 4 meses
Notaria SallucaHuaraya	X		2 a 3 meses

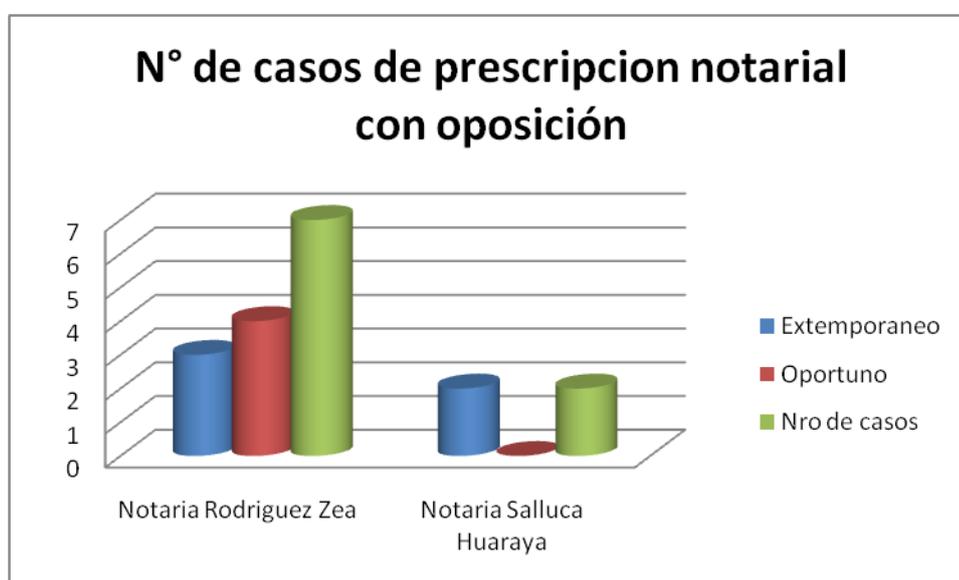
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

Sobre la pregunta: ¿Cuánto es el tiempo de duración promedio de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no? los encuestados manifiestan que la duración de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles registrados o no dura de tres a cuatro meses, en cambio la notaria Salluca Huaraya señala que tiene una duración de dos a tres meses, lo que evidencia que los plazos son muy cortos.

TABLA N° 3

<u>Asunto no contencioso notarial</u> ¿Cuál es el número de casos en los que el propietario del inmueble registrado o no objeto de usucapión logra formular oposición al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, sosteniendo que el usucapión es servidor de la posesión?	Extemporáneo	Oportuna Escrito u verbal	Nro. de casos
Notaria Rodríguez Zea	3	4	7
Notaria Salluca Huraya	2	0	2
TOTAL	5	4	9

FIGURA 2



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

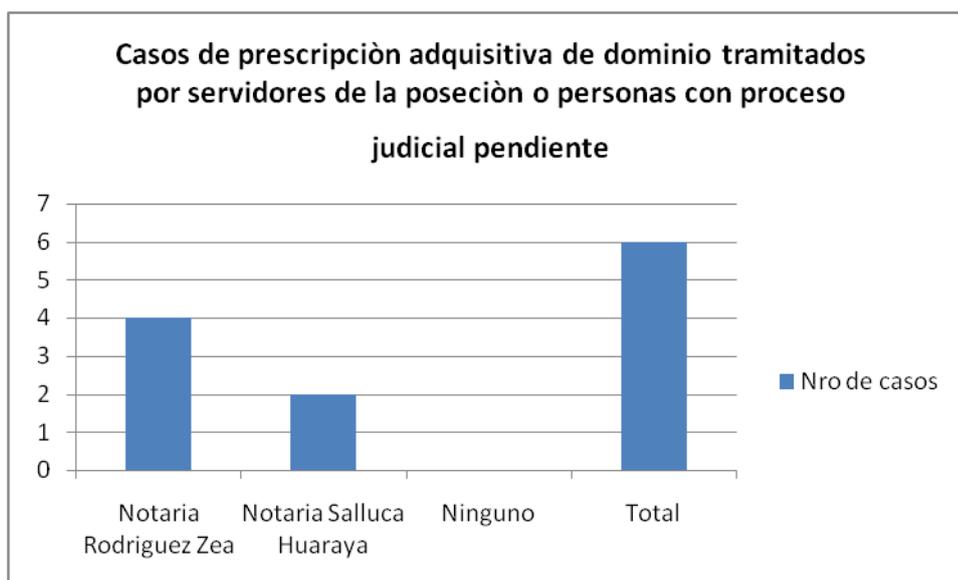
Sobre la pregunta: ¿Cuál es el número de casos en los que el propietario del inmueble registrado o no, objeto de usucapión logra formular oposición al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, sosteniendo que el usucapión es servidor de la posesión? La notaria Rodríguez Zea señala que los propietarios de inmuebles registrados o no, que formularon oposición a la prescripción son 7, de los cuales, 3 lo hicieron en forma extemporánea y 4 en forma oportuna por escrito y otros en forma verbal, y en la notaria Salluca Huaraya, 2 oposiciones en forma oportuna y por escrito; lo que evidencia que sólo en dos notarios y habiendo tramitado 31 y 29 casos concluidos hubo 9 casos con oposición, lo que evidencia que son muchas las personas una gran mayoría ha

hecho oposición sólo en dos notarías que pocos casos de prescripción adquisitiva han tramitado, y con respecto a las otras tres notarías el número sería mucho mayor.

TABLA N° 4

<u>Asunto no contenciosos notarial</u> ¿En cuántos casos considera que el despacho notarial ha sido sorprendido por servidores de la posesión que han logrado ser declarados propietarios de inmuebles registrados o no y logran burlar los derechos del legítimo propietario?	Nro. de casos
Notaria Rodríguez Zea	3
Notaria SallucaHuaraya	0
Ninguno	0
TOTAL	3

FIGURA 3



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

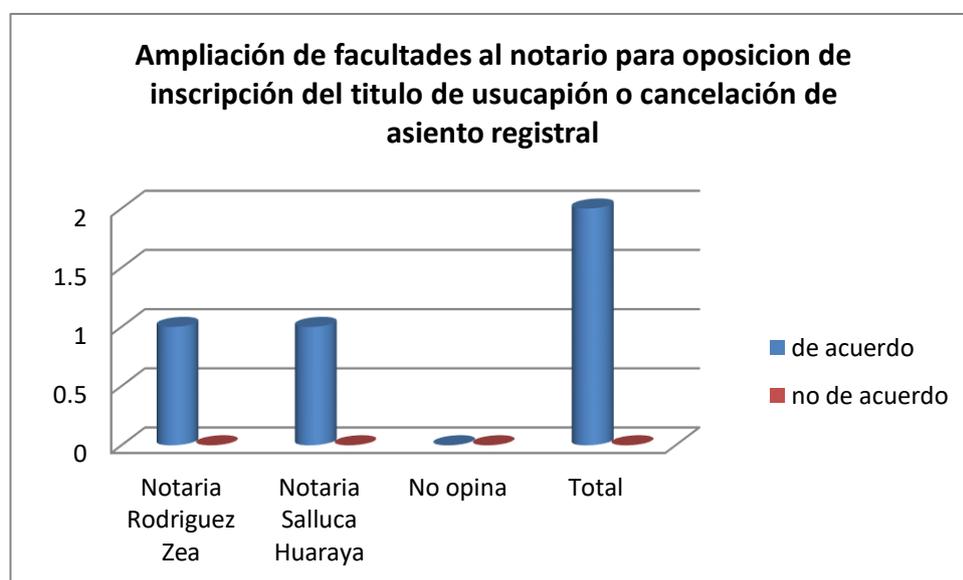
Sobre la pregunta:¿En cuántos casos considera que el despacho notarial ha sido sorprendido por servidores de la posesión que han logrado ser declarados propietarios de inmuebles registrados o no y logran burlar los derechos del legítimo propietario? La notaria Rodríguez Zea ha señalado que posiblemente fueron un aproximado de 3, en cambio la notaria Salluca Huaraya ninguno, pero dos pusieron su oposición, lo que se

evidencia que tres personas servidores de la posesión han sorprendido a tan sólo dos notarias, tramitando prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en forma fraudulenta.

TABLA N° 5

<u>Asunto no contencioso notarial</u>	De acuerdo	No de acuerdo
¿Si el propietario legítimo acredita fehacientemente ser propietario y que el usucapiente era servidor de la posesión, está de acuerdo, o no, que debe ampliarse las facultades de los notarios para oponerse a la inscripción registral o si ya está inscrito o solicitar la cancelación del asiento registral del usucapiente para evitar posteriores transferencias a terceras personas y estos invoquen buena fe del artículo 2014 del código civil?		
Notaria Rodríguez Zea	1	0
Notaria Salluca Huaraya	1	0
No opina	0	0
TOTAL	2	0

FIGURA 4



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

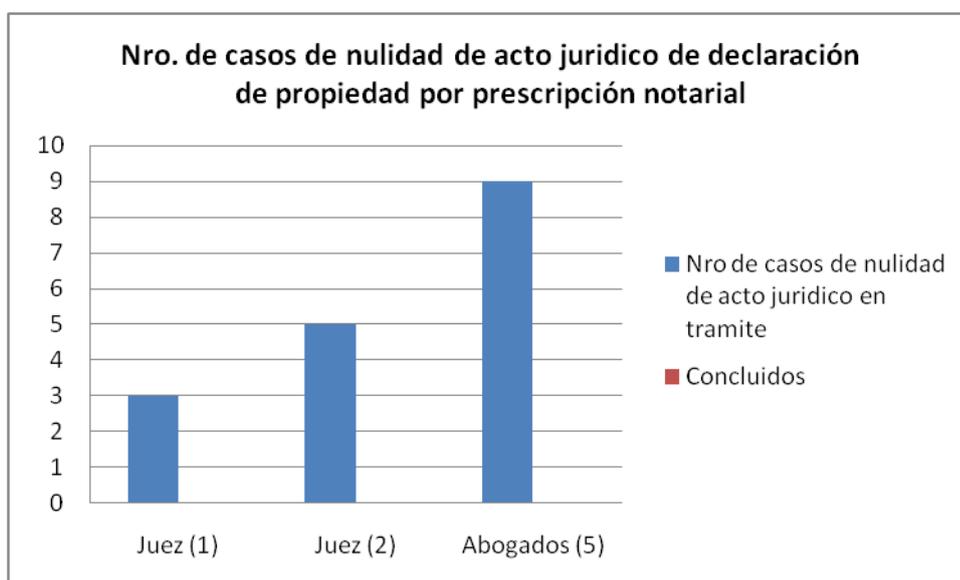
Sobre la pregunta: ¿Si el propietario legítimo acredita que el usucapiente era servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente, está de acuerdo, o no está, que debe ampliarse las facultades de los notarios para oponerse a la inscripción registral o si ya

está inscrito a solicitar la cancelación del asiento registral del usucapiente para evitar posteriores transferencias a terceras personas? Ambas notarias respondieron que están muy de acuerdo que se les amplíe facultades para que ellos en vía administrativa puedan solicitar la oposición a la inscripción de la propiedad otorgado a favor del usucapiente, cuando se acredite que éste es servidor de la posesión o persona que tenía proceso judicial pendiente, o en caso ya esté inscrito procedan a solicitar la cancelación del asiento registral hasta que el verdadero propietario pueda recurrir al poder judicial interponiendo demanda de nulidad de acto jurídico y además lograr medida cautelar de anotación de demanda y de esa manera se evite la transferencia a favor de tercera persona y el propietario verdadero logre recuperar su propiedad.

TABLA N° 6

<u>Proceso Judicial contencioso</u> ¿En cuántos proceso de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o nulidad de acto jurídico de procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles registrados o no ha intervenido durante los años que usted fue Juez en la ciudad de Juliaca?	P.J. de nulidad de acto jurídico de a.p.p.a.d.n. en trámite	Concluidos
Juez (2)	3 / 5	0
Abogados (05)	9	0
TOTAL	17	0

FIGURA 5



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

A la pregunta: ¿En cuántos proceso de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o nulidad de acto jurídico de procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles registrados o no, ha intervenido durante los años que usted fue Juez en la ciudad de Juliaca? En la época en la que fue Juez, a intervenido, en tres casos judiciales de nulidad de acto jurídico y el otro en cinco, los mismos que no se encontraban concluidos y estos proceso estuvieron mal interpuestos, es por ello que se les había declarado inadmisibles para que subsanen las omisiones, y los cinco abogados señalaron que conocieron de cinco a diez casos, pero de los cuales sólo algunos interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico, con lo que se evidencia que tan sólo en un periodo en la que estos jueces asumieron ser jueces en la ciudad de Juliaca, tramitaron entre tres y cinco casos judiciales de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio lo que evidencia que en otros períodos también se tramitaron estos casos.

TABLA N° 7

Proceso Judicial ¿Cuál es el tiempo de duración del proceso judicial de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o nulidad de procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio de predios registrados o no y del trámite de medida cautelar de anotación de demanda para impedir la transferencia de propiedad sucesiva del inmueble?	01 año	03 años	De 05 a más años
Juez (2)			X
Abogados (5)			X

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

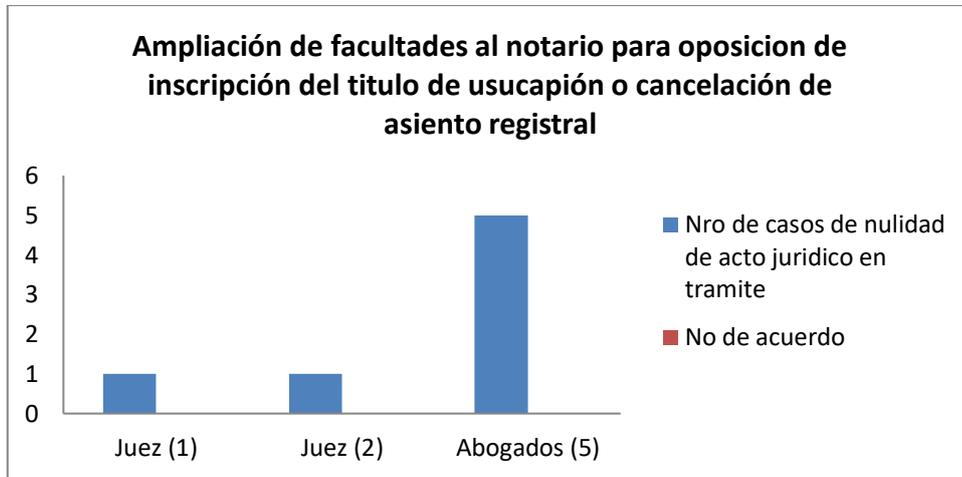
A la pregunta: ¿Cuál es el tiempo de duración del proceso judicial de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o nulidad de procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio de predios registrados o no y del trámite de medida cautelar de anotación de demanda para impedir la transferencia de

propiedad sucesiva del inmueble? Con respecto a esta pregunta tanto los jueces como los abogados señalaron que el tiempo de duración de un proceso de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o nulidad de actos notariales es de cinco a más años y para solicitar las medidas cautelares de anotación de demanda previamente se tiene que lograr que se admite a trámite la demanda y es por lo que se logra o dura este trámite en unos dos a tres meses, con lo que se evidencia que los plazos en esta clase de procesos por tramitarse en vía de conocimiento son largos, muy largos, lo que perjudica al verdadero propietario ya que al lograr una medida cautelar en dos o tres meses, en ese lapso ya el usucapiente fraudulento servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente ya lo ha transferido el inmueble a tercera persona y este tercero por mas que se declare su nulidad, se rescinda o anule no pierde la propiedad, por estar protegido por la buena fe registral.

TABLA N° 8

<p><u>Proceso Judicial</u> ¿En base a su respuesta anterior, está usted de acuerdo, o no, que si el propietario legítimo acredita fehacientemente ser propietario y que el usucapiente era servidor de la posesión, está de acuerdo, o no, que debe ampliarse las facultades de los notarios para oponerse a la inscripción registral o si ya está inscrito o solicitar la cancelación del asiento registral del usucapiente para evitar posteriores transferencias a terceras personas y estos invoquen buena fe del artículo 2014 del código civil?</p>	<p>De acuerdo</p>	<p>No de acuerdo</p>
<p>Juez(2)</p>	<p>2</p>	<p>0</p>
<p>Abogado (5)</p>	<p>5</p>	<p>0</p>
<p>TOTAL (7)</p>	<p>7</p>	<p>0</p>

FIGURA 6



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

A la pregunta: ¿En base a su respuesta anterior, está usted de acuerdo, o no, está de acuerdo, que si el propietario verdadero de un inmueble registrado o no, acredita fehacientemente su calidad de propietario y a la vez la calidad de servidor de la posesión o de persona con proceso judicial pendiente del usucapiente, deberían de ampliarse las facultades de los notarios para oponerse a la inscripción del título a favor de éste ultimo o en caso ya se encuentre registrado pueda solicita la cancelación del asiento registral para evitar la posterior transferencia a terceras personas y a este el artículo 2014 lo proteja y el verdadero dueño pueda recuperar su propiedad? Tanto los jueces como los abogados respondieron que están muy de acuerdo que deberían ampliarse las facultades de los notarios para oponerse a la inscripción del título a favor del usucapiente servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente en caso este en trámite y de cancelar el asiento registral en caso ya se encuentre inscrito, siempre se acredite que sean servidores de la posesión y tengan proceso judicial pendiente al momento de su tramitación del asunto no contencioso, con lo que se evidencia que para reducir el perjuicio a un verdadero propietario con una usucapión fraudulento por servidor de la posesión el notario al igual como tiene facultad para declarar propietario en dos o tres meses también debe tener facultad para oponerse a esa inscripción y cancelar el asiento registral.

5.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La presente investigación inicia con el objetivo general cual es determinar cuál es el impacto de las leyes 27157, 27333 y su reglamento 035-2006, que faculta a los notarios gestionar procedimiento no contencioso de usucapión notarial de inmuebles registrados o no; en la seguridad jurídica registral y el principio legitimación del propietario de inmuebles, Juliaca 2020, el mismo que se desarrolla cuando se comprueba con los cuatro expedientes, dos sobre asunto no contencioso de prescripción adquisitiva notarial concluidos y tramitados en 2 meses con 7 días y 2 meses con 13 días y dos sobre procesos judiciales de nulidad de acto jurídico de declaración por prescripción notarial y reivindicación en trámite en 7 años, con 3 meses y 3 años con 9 meses y aún falta concluir) y las entrevistas de dos notarios, dos jueces y cinco abogados, de los cuales los dos notarios señalaron que han tramitado en el periodo 2010 al 2019 un promedio de 36 asuntos no contenciosos, de los cuales 5 iniciados y 31 ya concluidos, y el otro 33 asuntos no contenciosos de prescripción notarial 4 en trámite o iniciados y 29 ya concluidos, en total han tramitado 69 asuntos no contenciosos de prescripción notarial (tabla 1y2 y figura 1). De igual forma se comprueba que el con los dos expedientes judiciales, sobre nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción notarial, que las personas quienes tramitaron los dos asuntos no contencioso de prescripción adquisitiva notarial han sido servidores de la posesión, en el expediente nro. 38-2013 ha sido el hijo y su cónyuge (yerna) del inquilino el que en vida fue Celso Cayllahua Cayllahua y en el expediente Nro. 01043-2016a sido los hermanos cuidantes del predio de doña Elisea Alejo Rosas (Tabla 3,4 y figura 2), y con las encuestas de los dos notarios, quienes señalaron: la notaria Rodríguez Zea que hubo 7 oposiciones al trámite de usucapión, 3 extemporáneos y 4 oportunos en forma escrita y la notaria Salluca 2 oposiciones oportunos por escrito, además que consideran la notaria Rodríguez Zea que en su despacho notarial han sido sorprendidos por servidores de la posesión en un nro. de 7, y en la notaria Salluca en un número de dos(Tabla 3, 4 y figuras 2 y 3) y los jueces señalaron que en sus juzgados y en el tiempo que eran jueces han intervenido el primer juez en 3 casos y el segundo juez en 5 casos judiciales sobre nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción notarial, los mismos que todavía están en trámite (tabla 6, figura 5), y los abogados en 9 casos (tabla6, figura 5), ello indica que tan sólo dos notarios de Juliaca han tramitado 69,

asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio en el período 2010 al 2019, de los cuales 9 asuntos no contenciosos con oposición y 9 asuntos que fueron sorprendidos por servidores de la posesión y 08 casos judiciales sobre nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción notarial y reivindicación, lo que evidencia que, las leyes Nros. 27157, 27333 y reglamento 035-2006, afecta significativamente la seguridad jurídica registral y al principio de legitimación del propietario de inmuebles, puesto que muchos procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio notarial, son tramitados a instancia de servidores de la posesión, haciendo que los legítimos propietarios de inmuebles registrados o no, pierdan sus propiedades.(MOSQUERA, 2013). De acuerdo con lo que establece el artículo 21 de la Ley N° 27157: “La prescripción es declarada por el notario a solicitud del interesado y debe seguir el mismo proceso del artículo 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable. Y sólo se tramita notarialmente cuando el interesado acredita tener una posesión pacífica, continua y pública del inmueble por más de diez años, esté o no registrado el predio”. (Ley Nro. 27157. "Ley de Regularización de Edificaciones, Del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común". Artículo 21", 2000)

La presente investigación toma fuerza a partir de los objetivos específicos cuál es determinar cuáles son los factores de un asunto no contencioso de prescripción notarial tramitado por servidores de la posesión para hacerse declarar propietarios, inscribir y cancelar el asiento registral del legítimo propietario de inmueble registrados o no, y lograr la inoponibilidad a la propiedad de inmuebles inscritos o no, comprobada por medio de los dos expedientes de asuntos no contencioso de prescripción notarial tramitados por ante los notarios públicos Helar Medina y Jorge Gutiérrez, con los expediente Nros. 010-2010 y 0143-2016, en las cuales los factores son: los plazos cortos impuestos para el trámite notarial de los asuntos no contenciosos, (en el primer caso 02 meses, con 7 días y en el segundo caso 2 meses con 13 días), los deficientes procedimientos de notificación que limitan la publicidad del asunto no contencioso notarial (en ambos expedientes no se notificó al legítimo propietario, solo a los propietarios de los inmuebles colindantes) (tabla 1,2, figura 1), así como con las encuestas de los notarios quienes señalaron que el tiempo de duración de un asunto no contencioso de inmuebles registrados o no es de 3 a 4 meses y el otro de 2 a 3 meses

(tabla 2), lo que indica que los servidores de la posesión aprovechan el plazo corto y la deficiente notificación para hacerse declarar propietarios, inscribir su propiedad y cancelar el asiento registral del legítimo propietario.

El segundo objetivo es determinar cuáles son los factores de un proceso de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción notarial y reivindicación, tramitados por los propietarios de inmuebles registrados o no, para recuperar su derecho de propiedad frente al usucapiente fraudulento llamado servidor de la posesión; comprobada por medio de los dos expedientes judiciales Nros. 00018-2013-0-2107-JM-CI-01 y 01043-2016-0-2111-JR-CI-01, sobre nulidad de acto jurídico y reivindicación, los mismos que fueron tramitados el primero desde el 30-05-2013 y el segundo desde el 18-11-2016, en el primero han transcurrido 7 años, con 3 meses en la cual se ha expedido sentencia empero a sido declarada nula por Sala Civil de Juliaca y a se encuentra para expedir sentencia y por tal no ha concluido y el segundo han transcurrido 3 años, con 9 meses y se encuentra en trámite en etapa de fijación de puntos controvertidos (tabla 3 y 4, figura 2), y con las respuestas de los dos jueces mediante cuestionario, quienes señalan a la pregunta ¿cuál es el tiempo de duración del proceso judicial de nulidad de acto jurídico de declaración de propietario por prescripción notarial contestaron de 5 a más años (tabla 7) y la medida cautelar de anotación de demanda es muy lenta con el expediente Nro. 038-2013, lo que indica que los factores que los legítimos propietarios pierdan su propiedad son los plazos largos que demanda el trámite del proceso judicial de nulidad de acto jurídico y reivindicación que busca privar de eficacia jurídica la declaración de propiedad por prescripción y recuperar el bien), la lentitud del trámite de medidas cautelares para la anotación de demanda que se interpuso que busca impedir la traslación del derecho de propiedad fraudulenta obtenida, la ausencia de mecanismos administrativos y notariales que permitan al legítimo propietario oponerse eficazmente a la consolidación del derecho de propiedad fraudulenta obtenida.

El tercer objetivo es determinar si la problemática más relevante es la inoponibilidad administrativa a la usucapción notarial tramitado por los servidores de la posesión, los que afectan a nuestra tan llamada seguridad jurídica registral y al principio de legitimación del propietario de inmuebles inscritos o no, comprobada por medio de lo que establece las leyes artículos 1135 y 2022 del Código Civil, la misma que establecen: Artículo 2022 del C.C.- “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también

tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad la de aquél a quien se opone”, y el artículo 1135 del Código Civil establece: “La concurrencia de acreedores de bien inmueble”, y dice: “Cuando estamos frente a un bien inmueble y concurren varios acreedores a quienes el mismo deudor ha comprometido a entregar el bien, se prefiere al acreedor de buena fe que primero lo ha registrado y si nadie lo ha registrado se prefiere al acreedor con título de fecha anterior. Y si no hay título de fecha anterior, al que tiene título en documento de fecha cierta más antigua”. (Código Civil Peruano, 1984). Que, entre dos adquirientes se prefiere al primero que inscribió y que tenga la buena fe, esto es que no sabía, tiene que mirar registro posesión, arbitrios. Pero sin embargo según la Casación 1583- Lima .2016 - Lima Norte, “es sólo para que el que compra el bien, y no en el usufructo, aquí no se aplica ese criterio de que tiene que ver la posesión”. (Casación 1583- Lima .2016 - Lima Norte). Si no hay inscripción se prefiere al propietario cuyo título sea de fecha anterior que conste en documento de fecha cierta más antigua, más buena fe.

El cuarto objetivo es determinar qué modificaciones legislativas deben introducirse para reducir la afectación al derecho de propiedad que tienen los verdaderos propietarios y de esa manera otorgarles seguridad jurídica registral y legitimación al legítimo propietario de inmueble registrado o no, frente al usucapiente servidor de la posesión, comprobado con los cuestionarios de los dos notarios, dos jueces y cinco abogados, quienes señalaron que están de acuerdo que debe ampliarse las facultades de los notarios para oponerse a la inscripción registral o si ya está inscrito o solicitar la cancelación del asiento registral del usucapiente para evitar posteriores transferencias a terceras personas y estos invoquen buena fe del artículo 2014 del código civil, si el propietario legítimo acredita fehacientemente ser propietario y que el usucapiente era servidor de la posesión (Tabla tabla 5, figura 4, tabla 8 figura 6), lo que indica que deben introducirse modificaciones en el artículo 2013 del Código Civil y en la ley 30313.

CONCLUSIONES

PRIMERA CONCLUSIÓN.- Analizados los datos teóricos, así como los expedientes, y encuestas, se concluye que el impacto de las Leyes Nros. 27157, 27333 y su reglamento 035-2006, que faculta a los notarios tramitar asuntos no contenciosos de prescripción de dominio notarial de inmuebles; afecta significativamente la seguridad jurídica registral y al principio de legitimación del propietario de inmuebles, puesto que muchos procedimientos no contenciosos de prescripción notarial, son tramitados a instancia de servidores de la posesión, haciendo que los legítimos propietarios de inmuebles registrados o no, pierdan sus propiedades.

SEGUNDA CONCLUSIÓN.- También se concluye que los factores que contribuyen a esa significativa afectación a la seguridad jurídica registral y al principio de legitimación en los procedimientos no contenciosos de prescripción notarial tramitado por los llamados servidores de la posesión son: los plazos cortos impuestos para el trámite notarial de los asuntos no contenciosos, (dos a cuatro meses), los deficientes procedimientos de notificación que limitan la publicidad del asunto no contencioso notarial.

TERCERA CONCLUSIÓN.- Se concluye también que los factores de los procesos de “nulidad de acto jurídico y reivindicación”, tramitados por los propietarios de inmuebles registrados o no, para recuperar su derecho de propiedad frente al usucapiente fraudulento llamado servidor de la posesión, son: los plazos largos que demanda el trámite del proceso judicial de nulidad de acto jurídico, que busca privar de eficacia jurídica la declaración de propiedad por prescripción declarada por el notario, la lentitud del trámite de las medidas

cautelares para la anotación de la demanda solicitada, que busca impedir la traslación del derecho de propiedad fraudulentamente obtenido.

CUARTA CONCLUSIÓN.- Así mismo se concluye que la problemática más relevante es la inoponibilidad administrativa a la usucapión notarial tramitado por los servidores de la posesión, los que afectan a la seguridad jurídica registral de legitimación del propietario de inmuebles inscritos o no, es la ausencia de mecanismos administrativos y notariales que permitan al legítimo propietario oponerse eficazmente a la consolidación del derecho de propiedad fraudulentamente obtenida.

QUINTA CONCLUSIÓN.- Por último se concluye que ante las deficiencias normativas que impiden al legítimo propietario oponer su derecho frente al usucapiente fraudulento, urge se implementen modificaciones legislativas, que faculten a los notarios públicos tramitar la oposición al procedimiento de inscripción registral que formulen los propietarios afectados, siempre en cuando el proceso de inscripción esté en curso, y en caso haberse logrado la inscripción se anote preventivamente la solicitud de la cancelación del asiento registral generado para impedir la ejecución de actos de traslación y evitar que terceros invoquen el principio de buena fe, establecido en artículo 2014 del Código Civil. (Código Civil Peruano, 1984)

RECOMENDACIONES

Una vez concluido esta investigación, hago las siguientes recomendaciones:

PRIMERA RECOMENDACIÓN.- A fin de que no se afecte a la seguridad jurídica registral y al principio de legitimación del propietario de inmueble inscrito o no, el asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial dispuesta en las Leyes Nros. 27157, 27333 y Reglamento 035-2006, las notarías públicas a través de los notarios deben de tener mayor cuidado en la revisión de las solicitudes y medios probatorios que ofrecen, a fin de evitar que los solicitantes sean servidores de la posesión.

SEGUNDA RECOMENDACIÓN.- Que, siendo los plazos cortos y la deficiente notificación en un asunto no contencioso de prescripción notarial de inmuebles registrados o no, tramitados por servidores de la posesión, los factores que contribuyen a la afectación de la seguridad jurídica registral y al principio de legitimación, se recomienda que los notarios tener mayor precaución en las diligencias de notificaciones que se realizan y no sólo se debe de notificar al los propietarios de los predios colindantes sino también a los legítimos propietarios.

TERCERA RECOMENDACIÓN.- Siendo los plazos largos que demanda el proceso judicial de nulidad de acto jurídico y reivindicación y la lentitud del trámite de medidas cautelares de anotación de demanda que busca impedir la traslación del derecho de propiedad fraudulentamente obtenido, que se le obliga recurrir al propietario legítimo del inmueble, se recomienda que exista oponibilidad administrativa para que el notario así

como declara propietario por prescripción en dos meses, también pueda oponerse en un plazo corto a la inscripción de propiedad a favor del usucapiente fraudulento, para lo cual se recomienda integrar un nuevo párrafo en el artículo 3 de la Ley 30313, en la cual señale que: 3.2. También se admitirá el apersonamiento sólo del notario al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de que el propietario legítimo de inmueble registrado o no, acredite que el asunto no contencioso notarial de prescripción notarial ha sido tramitado por los servidor de la posesión, mediante la oposición pero apoyada o sustentada en el siguiente documento: f) La declaración notarial, indicando que el trámite del asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio a sido tramitada por servidor de la posesión. (ANEXO 3).

CUARTA RECOMENDACIÓN.- Siendo la problemática más relevante la inoponibilidad administrativa a la usucapción notarial tramitado por los servidores de la posesión, los que afectan a nuestra llamada “seguridad jurídica registral de legitimación del propietario de inmuebles inscritos o no”, se recomienda integrar un nuevo párrafo en el artículo 4 de la Ley 30313, en la cual señale que: 4.2.-“El jefe de los Registros Públicos correspondiente es el llamado de resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta tramitación de asuntos no contencioso de prescripción notarial por los servidores de la posesión o siempre que el que solicita la cancelación acredite con algunos de los documentos establecidos en el literal f) del párrafo 3.1. del artículo 3. (ANEXO 3)

QUINTA RECOMENDACIÓN: integrar un nuevo párrafo como cuarto párrafo del artículo 2013 del Código Civil, en la que señale: “El asiento registral también puede ser cancelada en sede administrativo cuando se acredite que el asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial a sido tramitada por servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente con arreglo a las disposiciones vigentes”. (ANEXO 3)

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CORNA, P. M. (1983). *La Prescripcion Adquisitiva de dominio*. Argentina: Tesis Doctoral Presentada en la Universidad Catolica de Argentina, para obtar el grado de de doctor en Ciencias juridicas y politicas en la facultad de Ciencias Juridicas.
- CUADROS VILLENA, C. F. (1995). *DERECHOS REALES*. LIMA: CUZCO.
- GUERRERO, G. R. (2010). *LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES EN SEDE NOTARIAL*. PERU.
- GUNTER, G. B. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima, Peru: Jurista.
- LUDEÑA H, E. K. (2003). *Los actos de notoriedad en el procedimiento de prescripcion adquisitiva de dominio en sede Notarial*. Trujillo: Tesis presentada para obtener el grado de Abogado.
- LUDEÑA HERNANDEZ, E. K. (2003). Tesis para obtener el grado de abogado.
- MENDOZA GARCÍA, J. (s.f.). *Monografías. com*. Recuperado el 22 de febrero de 2019, de Monografías. com Derecho: <https://m.monografías.com/prinreg>
- MONTES, G. L. (2'19). *LA SEGURIDAD JUR+IDICA REGISTRAL A PARTIR DE LA OPOSICIÓN AL PROCEDIMEITNO REGISTRAL EN TRÁMITE, LA CANCEACIÓN DEL ASIENTO DE INSCRIPCION Y LAS MODIFICACIONES DE LOS ARTÍUCLOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA ZONA REGISTRAL NRO. IX-SEDE LIMA*.
- MONTES, G. L. (2019). *LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL A PARTIR DE LA OPOSICIÓN AL PROCEDIMEINTO REGISTRAL EN TRÁMITE, LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN Y LAS MODIFICACIONES DE LOS ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA ZONA REGISTRAL NRO. IX-SEDE LIMA*.
- MONTES, G. L. (2019). *La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código civil, en la zona refistral nro. IX-sede Lima*.
- MOSQUERA, N. (2013). *LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN EL DERECHO PERUANO*. Peru: Derecho y Cambio Social.

- PEZET, A.-S. (1993). *Exégisis del Código Civil-Derecho reales*. Lima: WG.
- QUIROZ G.M. (2008). *Discrepancia o Discusion en Torno al tema de titulo en la Usucapion*. Costa Rica: Tesis para optar el grado de Licenciado en Derecho, en la Universidad de Costa Rica.
- REATEGUI M, T. S. (2006). *La prescripcion en el registro de predios dela prescripcion adquisitiva de predios urbanos*. Trujillo: Tesis presentada para obtener el titulo de Abogada.
- REINOSO, X. (2007). *La Prescripcion en el campo Civil*. Ecuador: Tesis presentada en la Universidad de uzuay, para obtar el titulo de doctor en Jurisprudencia.
- SANDOBAL, J. G. (2010). *Seguridad Juridica Registral en cien años de soledad*. Lima: Ita Ius Esto.
- TARAZONA. (2016). *ANUARIO DE DERECHO REGISTRAL IBEROAMERICANO*. LIMA: PRAETER LEGEN.
- TARAZONA. (2016). *el registro*.
- VILLANUEVA CONTRERAS, N. (2008). *Dime que posesión tienes y te diré si serás propietario en que casos no se puede prescribir adquisitivamente?*
- CÓDIGO CIVIL PERUANO (C.C.). Decreto legislativo Nro. 295. Artículos 2012 y 2013. 28-07-1984.
- Perez. D. (2019). *Efectos de la Actual Regulación Normativa de la Oposición a la Prescripción Adquisitiva de Dominio Predial*. (Tesis Magistral).
- Sosa. P. (2019). *Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predio Rústico y la Función Notarial, en la Provincia de Barranca, durante el año 2017*. (Tesis Magistral).
- Paucar. A. (2017). *Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica Registral de la Propiedad Inmueble en la Oficina Registral de Huánuco*. (Tesis)
- Argas. M (2017). *Aplicación del Principio de Legitimación y Fe Pública Registral Frente a la Apariencia Jurídica y Responsabilidad del registrador*. (Tesis)
- Gonzales. H & Augencio C. (2018) *Alerta registral y la Seguridad Jurídica de los registros Públicos Lima 2017-2018* (Tesis).
- Tolentino. S. (2016) *El Principio de Legitimación en la Función Notarial*. (Tesis).

Montes. G. (2019) *La Seguridad Jurídica registral a partir de la Oposición al procedimiento registral en Trámite, La Cancelación del Registro de Inscripción y las Modificaciones de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la Zona Registral Nro. IX- Sede Lima.* (Tesis).

Sachachipana. E. (2017) *Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y La Seguridad Jurídica a Través de la inscripción Registral.* (Tesis).

Corna (1983). *La Prescripción Adquisitiva.* Tesis Doctoral presentada en la Universidad Católica de Argentina.

Quiroz. G.M. (2008). *Discrepancia y Discusión en torno al Tema del Título en la Usucapión.* (Tesis).

Reinoso. (2007) *La Prescripción en el Campo Civil.* (Tesis Doctoral).

Saborido. M. (2018) *La Modificación del Principio de Legitimación en el Sistema Hipotecario Español. La Necesidad de Una Nueva Redacción en el Artículo 38 L.H.* (Tesis).

Peñañiel. N. (2019) *La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral Ecuatoriano y Los Efectos que Genera la Negativa de Inscripción de los Actos y Contratos Traslativos de Dominio.* (Tesis).

Página web rbunsapiensblog.wordpress.com en su comentario ¿existe seguridad jurídica registral en el Perú?,

<https://www.lifeder.com>.

RUIZ ((2012), Metodología de la Investigación Cualitativa, 2012)

MUÑOZ (2012) *Investigación Cualitativa*

(ALBALADEJO GARCÍA, 2004) “La Usucapión”

CABANELLAS, Guillermo “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.

Código Civil Chileno (2000) Decreto con Fuerza de Ley.

DECRETO SUPREMO NRO. 035-2006-VIVIENDA. “Texto único Ordenado del Reglamento de la Ley Nro. 27157”.

CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL (1989).

CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (1969).

CÓDIGO CIVIL DE ECUADOR (1857).

CÓDIGO PROCESAL CIVIL (1993) Artículos 478.

ANEXOS

ANEXO 1 MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORÍAS DE ANÁLISIS	METODOLOGÍA
<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿Cuál es el impacto de las leyes 27157, 27333 y su reglamento 035-2006, en la seguridad jurídica registral y el principio de legitimación del propietario de inmuebles, Juliaca 2020?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS.</p> <p>a) ¿Cuáles son los factores de un asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial tramitado por servidores de la posesión para hacerse declarar propietarios, inscribir y cancelar el asiento registral del legítimo propietario de inmueble registrado o no, y lograr la inoponibilidad a la propiedad de inmuebles inscritos o no?</p> <p>b) ¿Cuáles son los factores de un proceso de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial y reivindicación, tramitados por los propietarios de inmuebles registrados o no, para recuperar su derecho de propiedad frente al usucapiente fraudulento llamado servidor de la posesión?</p> <p>c) ¿Es la problemática más relevante la inoponibilidad administrativa a la usucapición notarial tramitado por los servidores de la posesión, los que afectan a la seguridad jurídica registral y al principio de legitimación del propietario de inmuebles inscritos o no?</p> <p>d) ¿Qué modificaciones legislativas deben introducirse para reducir la afectación al derecho de propiedad, otorgándole seguridad jurídica registral y legitimación al legítimo propietario de inmueble registrado o no, frente al usucapiente servidor de la posesión?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar cuál es el impacto de las leyes 27157, 27333 y su reglamento 035-2006, en la seguridad jurídica registral y el principio legitimación del propietario de inmuebles, Juliaca 2020.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS.</p> <p>a) Determinar cuáles son los factores de un asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial tramitado por servidores de la posesión para hacerse declarar propietarios, inscribir y cancelar el asiento registral del legítimo propietario de inmueble registrados o no, y lograr la inoponibilidad a la propiedad de inmuebles inscritos o no</p> <p>b) Determinar cuáles son los factores de un proceso de nulidad de acto jurídico de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial y reivindicación, tramitados por los propietarios de inmuebles registrados o no, para recuperar su derecho de propiedad frente al usucapiente fraudulento llamado servidor de la posesión.</p> <p>c) Determinar si la problemática más relevante es la inoponibilidad administrativa a la usucapición notarial tramitado por los servidores de la posesión, los que afectan a la seguridad jurídica registral y el principio de legitimación del propietario de inmuebles inscritos o no.</p> <p>d) Determinar qué modificaciones legislativas deben introducirse para reducir la afectación al derecho de propiedad, otorgándole seguridad jurídica registral y legitimación al legítimo propietario de inmueble registrado o no, frente al usucapiente servidor de la posesión</p>	<p>CATEGORÍAS</p> <p>a) Impacto de las leyes Nros. 27157, 27333 y Decreto Supremo 035-2006-vivienda</p> <p>b) Seguridad Jurídica registral de legitimación del propietario de inmuebles.</p> <p>SUB CATEGORÍAS (Ejes Temáticos).</p> <p>a) Asunto no contenciosos.</p> <p>b) Proceso Judicial</p> <p>c) Inoponible.</p> <p>d) Modificación Legislativa.</p>	<p>ENFOQUE</p> <p>Cualitativo.</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Cualitativo-Aplicada.</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN</p> <p>El nivel es descriptivo, explicativo y propositivo</p> <p>MÉTODO</p> <p>Cualitativo-inductivo.</p> <p>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</p> <p>Cualitativo (no experimental).</p> <p>POBLACIÓN</p> <p>Asuntos no contenciosos notarial de prescripción adquisitiva de inmuebles registrados-</p> <p>Casos judiciales de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial.</p> <p>MUESTRA</p> <p>No probabilística: dos expedientes notariales, dos judiciales, encuesta de dos jueces, dos notarios y cinco abogados.</p> <p>TÉCNICAS</p> <p>Análisis de discurso (análisis de carácter documental), bibliografía y entrevista.</p> <p>INSTRUMENTOS</p> <p>Fichas bibliográficas, análisis de contenidos (Leyes, expedientes) y cuestionario de entrevistas.</p>

ANEXO 2

PROYECTO DE LEY

En aplicación de lo dispuesto por el artículo 107 de la Constitución Política del Estado, por la que nos confiere el ejercicio de la iniciativa legislativa, postulo el presente proyecto de ley:

LEY QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA LEY NRO. 30313 Y EL ARTÍCULO 2013 DEL CÓDIGO CIVIL

Artículo 1.- Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, en la que debe integrarse en el párrafo 3.1. del artículo 3.

3.1. También se admitirá el apersonamiento sólo del notario al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de que el propietario legítimo de inmueble registrado o no, acredite que el asunto no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de dominio a sido tramitado por servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente, mediante la oposición sustentada exclusivamente en la de los siguientes documentos, según corresponda:

f) La declaración notarial, indicando que el trámite del asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio a sido tramitada por servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente.

Artículo 2.- Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales, en la que debe integrarse en el párrafo 4.1. del artículo 4

4.1. El jefe zonal de la oficina registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta tramitación de asuntos no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial por servidores de la posesión o personas con proceso judicial pendiente, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en el literal f) del párrafo 3.1. del artículo 3.

Artículo 3.- Modificación del artículo 2013 del Código Civil – Principio de legitimación. En la que debe integrarse un tercer párrafo del artículo 2013.

El asiento registral también puede ser cancelada en sede administrativo cuando se acredite que el asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial a sido tramitada por servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente con arreglo a las disposiciones vigentes.

ANEXO 3

Entrevista I

Entrevistadora: Abog. Raquel Vilma Chpque Rosas.

Entrevistado: Dr. Renee Rodriguez Zea.

¿Cuántos procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, se han tramitado en su notaría durante los años 2010 al 2019?

A la pregunta que se me hace, cabe precisar que los notarios estamos facultados para tramitar asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles registrados o no registrados, pero como requisito fundamental es que el usucapiente tiene que acreditar una posesión de diez años o más, y que no haya oposición alguna de tercera persona, además de los otros requisitos exigidos por las Leyes 27157, 27333 y el Decreto Supremo Nro. 035-2006, y en mi notaria se han tramitado un promedio de 36 procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados y no, en los períodos de los años 2010 al 2019, de los cuales aproximadamente 31 concluidos y 5 iniciados.

¿Cuánto es el tiempo de duración promedio de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no?

El tiempo de duración de un procedimiento o asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio es la que aparece en las leyes dos meses, a veces dura un poco más, esto entre tres a cuatro meses, y en ese lapso se expide la escritura pública o se completa el formulario registral en cualquiera de ellas se les declara propietarios por prescripción adquisitiva y el cual sirve para inscribir la propiedad a favor del usucapiente en los registros públicos.

¿Cuál es el número de casos en los que el propietario del inmueble registrado o no objeto de usucapición logra formular oposición al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, sosteniendo que el usucapiente es servidor de la posesión o persona que tiene pendiente un proceso judicial?

Bueno hasta el año 2017 aproximadamente, en mi notaria no se ha registrado ningún caso de oposición, empero aproximadamente en el año 2018-2019 vinieron personas que pusieron en forma verbal su oposición en un número aproximado de siete, tres extemporáneas y cuatro oportunamente, en principio preguntaron si ciertas personas habían tramitado prescripción adquisitiva de dominio, y al verificar, estos comentaron

que eran sus cuidantes y que por estar lejos me habían sorprendido y que si podía suspender la inscripción, a los cuales tuve que señalar que no, porque no tenía facultad para suspender o presentar oposición a la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio, y que ellos tenían que hacer valer sus derechos en vía judicial.

¿En cuántos casos considera que el despacho notarial ha sido sorprendido por servidores de la posesión que han logrado ser declarados propietarios de inmuebles registrados o no y logran burlar los derechos del legítimo propietario?

Al parecer no en muchos casos, pero si ha existido posiblemente tres servidores de la posesión como personas que contaban con procesos judiciales habían seguido la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, pues nosotros como notarios no podemos estar adivinar si son personas que realmente han poseído pues presentan todos los requisitos exigidos por Ley, y no podemos revisar por cada caso que se nos presenta si en el poder Judicial tienen procesos, o son servidores de la posesión, más cuando en el poder judicial no te permiten revisar ningún expediente si no eres parte de dicho proceso o no eres el abogado apersonado, razón por la que esta clase de asuntos no contenciosos es muy difícil tramitarla, se tiene que verificar minuciosamente la documentación que presentan.

¿Si el propietario legítimo logra acreditar que el usucapiente era servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente, considera que debe ampliarse las facultades de los notarios para suspender el trámite de inscripción registral sea con oposición al procedimiento de inscripción o cancelación de asiento registral para evitar posteriores transferencias a terceras personas?

Si, pues en caso de que se acredite el verdadero propietario que el usucapiente es un servidor de la posesión, se debe ampliar las facultades para los notarios, a fin de que podamos oponernos a la inscripción en registros públicos la propiedad a favor del usucapiente de mala fe y en caso ya se encuentre inscrito podamos cancelar ese asiento registral.

Como se nos ha facultado para el caso de que se acredite que se ha suplantado a la persona, o se ha falsificado documentos, se puede en vía administrativa vía oposición de inscripción en registros públicos y si ya está inscrito se puede solicitar la cancelación de

ese asiento registral hasta que el verdadero dueño pueda tener una medida cautelar de anotación de demanda y de perder su propiedad.

ANEXO 4

Entrevista II

Entrevistadora: Abog. Raquel Vilma Choque Rosas.

Entrevistado: Dr. Roger Salluca Huaraya.

¿Cuántos procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no, se han tramitado en su notaría durante los años 2010 al 2019?

Como asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio, de inmuebles registrados o no, se han tramitado en el periodo que se me pregunta un aproximado de 33, de los cuales 04 iniciados y 29 concluidos aproximadamente, ello cumpliendo lo señalado por nuestra normas legales como las leyes 26662, 27157, 27333 y el decreto supremo 035-2006.

¿Cuánto es el tiempo de duración promedio de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles registrados o no?

El tiempo que dura un procedimiento o asunto no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio es entre dos meses y medio a tres. Esto tanto para inmuebles registrados o no. Para luego proceder a su inscripción en los registros públicos, ello ya es otro plazo distinto al trámite de asunto no contencioso.

¿Cuál es el número de casos en los que el propietario del inmueble registrado o no objeto de usucapión logra formular oposición al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, sosteniendo que el usucapión es servidor de la posesión o persona que tiene pendiente un proceso judicial?

Bueno, a principio no existía persona alguna que solicitaba oposición, pero con el tiempo si hubo en mi notaria un aproximado de dos personas, pero estas personas lo hicieron en forma verbal y extemporánea, cuando ya se encontraba inscrito la prescripción adquisitiva de dominio y algunas veces cuando ya se encontraba remitido a registros públicos, y siendo que cuando se encuentra en ese estado los notarios ya no tenemos facultad para poder hacer nada, pues no contamos con facultad para oponernos a la inscripción en los registros públicos como si lo tenemos para los casos de

suplantación de vendedor o falsificación de documentos mediante al leu 30313 señalándoles que tiene que recurrir al poder judicial.

De igual forma hubo dos personas que presentaron oposición en forma oportuna, los cuales se han archivado el procedimiento y archivado poniendo en conocimiento del colegio de notarios y de registros públicos. Y explicándoles que tiene expeditos para solicitar su prescripción vía judicial.

¿En cuántos casos considera que el despacho notarial ha sido sorprendido por servidores de la posesión que han logrado ser declarados propietarios de inmuebles registrados o no y logran burlar los derechos del legítimo propietario?

No, pero si se han opuesto en forma oportuna y de manera oral en dos oportunidades. Pero ninguno me ha sorprendido.

¿Si el propietario legítimo logra acreditar que el usucapiente era servidor de la posesión o persona con proceso judicial pendiente, considera que debe ampliarse las facultades de los notarios para suspender el trámite de inscripción registral sea con oposición al procedimiento de inscripción o cancelación de asiento registral para evitar posteriores transferencias a terceras personas?

Si, estoy muy de acuerdo que se nos faculte para que en caso de que se acredite que el usucapiente fraudulento sea un servidor de la oposición podamos solicitar a registros públicos vía administrativa la oposición a la inscripción en caso se encuentre en trámite, o la cancelación del asiento registral en caso ya esté inscrito, hasta que el verdadero propietario pueda solicitar al poder judicial su demanda y su medida cautelar de anotación de demanda y se inscriba, por lo que esa inscripción de cancelación de asiento registral u oposición a inscripción sería preventivo por el plazo de un año. Parecido a como tenemos facultad para el caso de suplantación y falsificación.

