



UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO
FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN



TITULO

**“LIMITACIONES DEL PROCESO NO CONTENCIOSO NOTARIAL EN LA
USUCAPION DE BIENES INMUEBLES PARA SU INSCRIPCIÓN EN LOS
REGISTROS PÚBLICOS”**

TESIS

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

BACH. KAREN STEPHANIE CONSTANTINO MONTENEGRO

ASESOR

DR. JORGE OLIVA CORNEJO

CHICLAYO – PERU

2019

Localidad e Institución Donde se Desarrolló la Investigación

Región – Lambayeque

Tiempo Estimado que ha Durado la Investigación

1 Año

Fecha de Inicio

01 de Marzo del 2018

Presentado Por

Autor

Bach. Karen Stephanie Constantino Montenegro

Asesor

Ab. Jorge Oliva Cornejo

Aprobado por el Jurado:

Presidente

Mg. Lito Becerra Angulo

Secretario

Mg. Teófilo Ramón Rojas Quispe

Vocal

Mg. Eleo Grillo Paico

DEDICATORIA

Esta tesis se la dedico a mi **Dios** quién supo guiarme por el buen camino, darme fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se presentaban, enseñándome a encarar las adversidades sin perder la dignidad ni desfallecer en el intento.

A mi familia quienes por ellos soy lo que soy. **Para mis padres: José Esteban Constantino Fernández y Aurora Montenegro Bravo** por su apoyo, consejos, comprensión, amor, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para estudiar. Me han dado todo lo que soy como persona, mis principios, mi carácter, mi perseverancia, mi coraje para conseguir mis objetivos.

AGRADECIMIENTO

Expreso mi mayor gratitud y aprecio a:

Dios, que me ha dado un proyecto de vida para cumplir y me da las fuerzas necesarias para lograr mis objetivos y metas.

A los que han sido mis ilustres docentes de la

Universidad Particular de Chiclayo; por

brindarme todo su conocimiento, y empeño, para

convertirme hoy en una Profesional **Competitiva**,

Creativa y Humana.

TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
PRESENTACIÓN.....	10
RESUMEN	11
ABSTRACT.....	12
INTRODUCCIÓN	13

CAPITULO I

ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO Y CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

1.1. Aspectos de la Problemática.....	16
1.1.1. Realidad Problemática.....	16
1.1.2. Planteamiento del Problema.....	19
1.1.3. Formulación del Problema	20
1.1.4. Justificación e Importancia del Problema.....	20
1.2. Objetivos	21
1.2.1. Objetivos Generales	21
1.2.2. Objetivos Específicos	22
1.3. Hipótesis.....	22
1.4. Variables	22
1.4.1. Variable Independientes (Variable Causal).....	22

1.4.2. Variables Dependientes (Variable Efecto o Consecuencia)	22
1.5. Marco Metodológico.....	23
1.5.1. Diseño y Contrastación de Hipótesis.....	23
1.5.2. Contrastación de Hipótesis.....	24
1.5.2. Población y Muestra.....	25
1.5.2.1. Población	25
1.5.2.2. La muestra	26
1.5.3. Métodos y Procedimientos Para la Recolección de Información	28
1.5.3.1 Método Jurídico.....	28
1.5.3.1.1. Método Dogmático.....	28
1.5.3.1.2. Método de Análisis.	28
1.5.3.1.3. Método Interpretativo.....	29
1.5.3.2. Método Lógico.....	29
1.5.3.2.1. Método Inductivo.	29
1.5.3.2.2. Método Deducción.	29
1.5.4. Procedimientos Para la Recolección de Información	29

CAPITULO II

LA POSESION

2.1 Etimología.....	31
2.2 Definición.....	31
2.3 Naturaleza Jurídica de la Posesión	32
2.3.1 Teoría Subjetiva.....	33
2.3.2 Teoría Objetiva.....	33

2.4 Elementos	33
2.4.1 El Corpus	33
2.4.2 El Animus Possidendi	34
2.5 Objeto de la Posesión	34
2.6 Sujetos de la Posesión.....	34
2.7 Adquisición de la Posesión en Nuestro Código Civil.....	35
2.7.1 Los Modos Originarios de Adquirir la Posesión	36
2.7.2 Los Modos Derivativos de Adquirir la Posesión.....	37
2.8 Clases de Posesión	37
2.8.1 Posesión Mediata e Inmediata.....	37
2.8.2 Posesión de Buena Fe	38
2.8.3 Posesión de Mala Fe	39
2.8.4 Posesión Precaria.....	40
2.9 Pérdida de la Posesión	40

CAPITULO III

LA PROPIEDAD

3.1 Definición	42
3.2 Características.....	43
3.2.1 Es Absoluto.....	43
3.2.2 Es Excluyente.....	43
3.2.3 Es Perpetuo	43
3.3 Propiedad Predial	43
3.4 Atributos	44

3.5 Modos de Adquisición de la Propiedad	45
3.5.1 Modos Originarios	45
3.5.2 Modos Derivados	45
3.6 La Protección de la Propiedad	46
3.6.1 La Acción Reivindicatoria	46
3.7 El título de Propiedad.....	46

CAPITULO IV

LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO O USUCAPIÓN

4.1 Definición	48
4.2 Naturaleza Jurídica	48
4.3 Fundamento Jurídico.....	49
4.4 Requisitos.....	49
4.4.1 Posesión Continua.....	49
4.4.2 Posesión Pública.....	50
4.4.3 Posesión Pacífica.....	51
4.4.4 Debe Existir Justo Título	52
4.4.5 Buena Fe.....	52
4.5 plazo de la Usucapión.....	53
4.6 Base Constitucional de la Usucapión	53
4.7 Objeto de la Usucapión y/o Prescripción Adquisitiva de Propiedad	54
4.8 Efectos de la Usucapión y/o Prescripción Adquisitiva de Propiedad.....	54
4.9 Clases de Prescripción Adquisitiva.....	54
4.9.1 Prescripción Adquisitiva de Bien Inmueble.....	54

4.9.2 Prescripción Adquisitiva de Bien Mueble	55
4.10 Bienes Prescribibles e Imprescribibles	55

CAPITULO V

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINO DE BIENES INMUEBLES EN VIA NOTARIAL E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

5.1 Antecedentes de Prescripción Adquisitiva de Domino de Bienes Inmuebles en Vía Notarial.....	57
5.2 Función Notarial.....	58
5.3 Competencia Notarial	59
5.4 Inmueble a Prescribir	61
5.5 Tiempo de la Posesión del Inmueble	61
5.6 Procedimiento Notarial	62
5.7 Emplazamiento del Notario al Titular Registral.....	63
CONCLUSIONES.....	65
RECOMENDACIONES	66
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.	67
ANEXOS.	72
ANEXO 1-A ANÁLISIS DEL DÉCIMO SEGUNDO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.....	72
ANEXO: 2-B ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE DE LA USUCAPIÓN TRAMITADO EN SEDE NOTARIAL.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

PRESENTACIÓN

SEÑORES MIEMBROS DEL JURADO DE LA UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO

Karen Stephanie Constantino Montenegro, Bachiller en Derecho, cumpliendo con los lineamientos establecidos por la Facultad de Derecho de La Universidad Particular de Chiclayo, presento ante ustedes el trabajo de investigación titulado: **“Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos”**, el mismo que, espero, reúna los méritos suficientes para su oportuna aceptación.

Por tanto, dejo a su acertado criterio la correspondiente evaluación de este trabajo de investigación.

Agradezco, la atención que se le brinde al presente trabajo, aprovechando la oportunidad para expresar a Uds. las muestras de mi consideración y estima.

Cordialmente,

.....

Bach. Karen Stephanie Constantino Montenegro

RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo, proponer cómo Superar las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos; para incrementar los alcances de la Ley N° 27157; Se justifico su estudio en razón de que la prescripción adquisitiva de dominio notarial tiene limitaciones en cuanto a su alcance y aplicación, para lo cual se utilizó una investigación descriptiva, con un diseño no experimental, bajo un enfoque cuantitativo y cuya población y muestra estuvo conformada por 40 personas involucradas con el tema investigado. La investigación nos permitió establecer la relación de nuestras variables, Usucapión de Bienes Inmuebles, Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial, el cual nos llevó a plantear el siguiente problema ¿Cómo Superar las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos? Concluyendo que se Las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos, es que no se extiende a la propiedad inmueble que se adquiere a corto plazo, y que solo se trate de bienes urbanos.

Palabras clave: Limitaciones, Proceso no Contencioso, Usucapión, Bienes Inmuebles, Inscripción, Registros Públicos, corto plazo, bienes urbanos

ABSTRACT

The objective of the research was to propose how to overcome the limitations of the Non-Contentious Notarial Process in the Usucapión of Real Estate for its Registration in Public Registries; to increase the scope of Law No. 27157; Its study was justified because the acquisitive prescription of notarial domain has limitations in its scope and application, for which a descriptive research was used, with a non-experimental design, under a quantitative approach and whose population and sample was shaped by 40 people involved with the subject investigated. The investigation allowed us to establish the relationship of our variables, Usucapión of Real Estate, Limitations of the Non-Contentious Notarial Process, which led us to pose the following problem: How to Overcome the Limitations of the Non-Contentious Notarial Process in the Usucapión of Real Estate For its Registration in the Public Registries? Concluding that The Limitations of the Non-Contentious Notarial Process in the Usucapión of Real Estate For its Registration in the Public Registries, is that it does not extend to the real property that is acquired in the short term, and that it is only urban property

Keywords: Limitations, Non-Litigious Process, Usucapion, Real Estate, Registration, Public Registries, short term, urban godos

INTRODUCCIÓN

El proceso no contencioso se encuentra delimitado en el artículo 749 al 804 del CPC, en el cual este asunto no litigioso su competencia esta atribuida a “los Jueces Civiles y los de Paz Letrados, salvo en los casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales o a Notarios”. Es a través de este cuerpo normativo que al notario se le ha dado competencia para conocer de diversas instituciones jurisdiccionales, pero en cuanto a la usucapión o prescripción adquisitiva la competencia atribuida fue mediante Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, Para la Regularización de Edificaciones). El cual establece que el “procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley No 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil”. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. De conformidad con el artículo 7° del mencionado dispositivo legal. “La prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años”.

Además que su reglamento aprobado mediante (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA) se especifica sobre que bienes es procedente el trámite de la usucapión. Como es sobre Predios urbanos, Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea, Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios. Además que el inciso k) del artículo 5° de la Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, Para la Regularización de Edificaciones), estableció que el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio “comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones”.

El presente estudio considera, que estos alcances normativos, en los que el notario puede tramitar la usucapión son limitados y por ello se plantean los siguientes objetivos; como es el Especificar cuáles son las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos, Distinguir los criterios que se adoptan para la tramitación de la prescripción adquisitiva en sede notarial y los que existen en la Jurisprudencia del Tribunal Registral, y Demostrar que la tramitación de la Prescripción Adquisitiva en la Ley N°27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es limitada a la cual tiene que dársele mayores alcances.

Por lo que para el desarrollo de este estudio inicialmente se realizaron cuestionarios de encuestas estructuradas a trabajadores del juzgados civiles y de paz letrados así como a los diferentes Notarios de la región Lambayeque. Por ello puedo decir que su importancia radica en que permite determinar cómo superar las limitaciones de la Ley 27157, correspondiente a la

tramitación de prescripción adquisitiva vía notarial y permitiendo que se tramite la prescripción de corto plazo.

Por esto en el capítulo I se aborda la realidad problemática y formulación del problema, se especificó los objetivos y la justificación e importancia del trabajo de investigación y metodología de la investigación.

En el capítulo II se trata sobre la propiedad

En el capítulo III se trata sobre la posesión

En el capítulo IV se aborda la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión

En el capítulo V Sobre la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en vía notarial e inscripción registral y finalmente las conclusiones y recomendaciones.

CAPITULO I

ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO Y CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

1.1. Aspectos de la Problemática

1.1.1. Realidad Problemática

El proceso no contencioso se encuentra delimitado en el artículo 749 al 804 del CPC. Y según Fix Zamudio citado por Hinostroza (2005). Entiende por jurisdicción voluntaria o no contenciosa

(...)a un conjunto de procedimientos a través de los cuales se solicita de una autoridad judicial que fiscalice, verifique o constituya una situación jurídica de trascendencia social en beneficio del o de los participantes, situación que se mantiene en tanto no cambie las circunstancias del negocio que les dio origen y mientras no surja una cuestión litigiosa o controversial. P, 1430

Este asunto no litigioso su competencia es por los Jueces Civiles y los de Paz Letrados, salvo en los casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales o a Notarios¹. Es por esto que la Ley le ha facultado al notario conocer asuntos no litigiosos², como a Sucesión Intestada, la Constitución de Patrimonio Familiar, la adopción etc. y bajo ese contexto se otorgaron facultades al notario, para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio mediante ley 27333 (Ley complementaria a la Ley N° 26662, la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones), y en conformidad como lo indica la Ley 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común).

¹ Art. 750 del Código Procesal Civil

² Artículo 1 de la Ley 26662 Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos del 22 de setiembre de 1996

Así el derecho notarial ha cobrado especial importancia en nuestro contexto social, principalmente por los principios de Seguridad Jurídica, Fe Publica e imparcialidad de la que está dotado la función del notario y siendo su característica principal la celeridad en los procesos no contenciosos, se ha delegado algunas funciones jurisdiccionales al notario para descongestionar la gran carga judicial; siempre y cuando estas no sean litigiosas en la que no amerite una decisión judicial, pero a medida que se han ido incrementando facultades al notario en asuntos no contenciosos se ha suscitado la controversia en diversas instituciones jurídicas, siendo una de ellas y de mayor problemática la prescripción adquisitiva de dominio y es que al facultarle al notario para que en proceso no contencioso conozca sobre prescripción adquisitiva de dominio, se ha limitado mucho en sus alcances.³

En nuestra legislación la Prescripción Adquisitiva de Dominio u Usucapión esta prescrita en el Artículo 950 al 953 del CPC. Es un modo de adquirir la propiedad porque se produce en base a la transformación del poseedor en propietario de un bien a través del transcurso del tiempo, mediante la prescripción adquisitiva de dominio lo que se busca es reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la ley indica.

Este modo de adquirir La propiedad inmueble “se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Y se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”. Y este modo de adquirir la propiedad **es por dos vías**

³ Mosquera Rojas. N. “Alcances De Prescripción Notarial”. 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. [Inmatriculado o no]. (...) Artículo 36 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda.

ya se judicial cuando existe Litis y a través de proceso abreviado y a través de la vía notarial mediante proceso no contencioso. Esta última forma de adquirir la propiedad está limitada a ciertas condiciones

Y una de ellas es que solo procede cumplidos los diez años de posesión de la forma indicada por la norma “*prescripción larga*”⁴. Dejando de lado la prescripción de periodo corto por lo que nos preguntamos ¿que si la ley no está siendo muy limitativa en cuanto a su alcance de aplicación? Otra de las limitaciones que ofrece esta ley es que solo procede en aquellos bienes que se encuentran en zonas urbanas y no aquellas rusticas siendo aún más limitativa entre aquello que es urbano, entendido esto como aquello que (debe de tener instalaciones de pistas veredas conexiones de luz). Y lo rustico como aquellas áreas utilizadas para el cultivo.

“El Derecho Notarial se complementa con el Derecho Registral; el Notario formaliza actos o contratos y protocoliza asuntos no contenciosos y su registro permite que los actos sean públicos y oponibles a terceros” (Gálvez 2014 P.4).

Aunque la inscripción en Registros de un bien inmueble no sea obligatoria, esta resulta necesario, pues un bien no inscrito en registros, se dificulta su tráfico jurídico, se presentan situaciones engorrosas y aumenta los costos, se complica el proceso en una hipotética transmisión del bien inmueble. Por otro lado, la no inscripción en el Registro de la Propiedad, no otorga seguridad jurídica al propietario del bien o a un potencial comprador del mismo; por lo que el hecho de no haber pasado por el registro, no impide la transmisión de la propiedad, pero sí complica la operación.

⁴ Nerio Gonzales (2007). La prescripción adquisitiva tiene dos modalidades la corta u ordinaria y la prescripción *longi temporis*. Que corresponde a la prescripción larga o extraordinaria.

Hoy en día se ha vuelto necesario la inscripción de la propiedad inmueble, para evitar problemas como, de no poder oponer mi derecho de propiedad o hipoteca frente a terceros

1.1.2. Planteamiento del Problema

La Ley N° 26662. Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos ha facultado al notario para tramitar asuntos como: Rectificación de partidas, Adopción de personas capaces, Patrimonio familiar, Inventarios, Comprobación de Testamentos, Sucesión intestada. Luego se le han dado otras facultades como la de tramitar la Prescripción Adquisitiva de Dominio de Inmuebles Urbanos o la Determinación y o Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas por la Ley N°27157. Y la Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones Ley N° 27333. Esta normativa estableció que el trámite de prescripción adquisitiva de dominio se efectuaría bajo los alcances de la Ley 26662. Como asunto no contencioso.

La Ley. 27157, que permite al Notario tramitar sobre prescripción adquisitiva de dominio tiene limitaciones; como que no está permitido la prescripción adquisitiva sobre inmuebles rústicos y eriazos, sino solamente de inmuebles urbanos y de acuerdo al artículo 4 de su Reglamento, el reconocimiento legal e inscripción registral recaen en los siguientes bienes: Predios urbanos, Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea y Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios.

Sin embargo hay posiciones divididas en el Tribunal Registral; por lo que se ha complementado con disposiciones plenarias, teniendo hoy como fundamentos jurídicos adicionales en los que se puede tramitar la prescripción adquisitiva en vía notarial los siguientes:

Terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones⁵, Terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización⁶. Predios con edificaciones materia de regularización, Predios con edificación inscrita que no es materia de ningún supuesto de regularización⁷ Inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque el proyecto de aprobación de la habilitación urbana no se encuentre inscrito.

Esto nos demuestra ciertos avances en cuanto a cómo debe de regularse la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles en sede notarial; por lo que, la atribución del notario hay que extenderla hacia el alcance de la prescripción corta en su totalidad y/o salvo excepción.

1.1.3. Formulación del Problema

¿Cuáles son las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos?

1.1.4. Justificación e Importancia del Problema

Esta investigación titulada **“Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos”** Se justifica su estudio en razón de que la prescripción adquisitiva de dominio notarial tiene limitaciones en cuanto a su alcance de aplicación, obstáculo que pueden ser superado, por lo que es necesario plantear estrategias y mecanismos de reforma legales, a fin de que la Ley 27157 no cuente con limitación alguna la prescripción adquisitiva tramitada en vía notarial.

⁵ art. 5 inc. k) de la Ley N° 27333

⁶ Décimo Precedente de Observancia Obligatoria - XII Pleno del Tribunal Registral relativo a la Prescripción Adquisitiva Notarial

⁷ Procede si ya existe edificación inscrita que no es materia de ningún supuesto de Regularización (Décimo Precedente de Observancia Obligatoria – XII Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP).

Se justifica; por permitir determinar cómo superar las limitaciones de la Ley 27157, correspondiente a la tramitación de prescripción adquisitiva vía notarial, permitiendo que se tramite la prescripción de largo plazo como la de corto plazo, además de que se puedan tramitar predios que están en procedimiento de regularización.

La investigación se justifica, desde una base normativa; porque nos permite determinar de qué manera se contribuirá a una mejora e implementación de la norma, con mecanismos efectivos y sin distingos, en cuanto a la Prescripción Adquisitiva notarial.

Esta investigación tiene importancia social porque con una normativa sólida, clara y con mayor alcance, para la prescripción adquisitiva vía notarial, tendrán pronta solución todos aquellos supuestos de prescripción adquisitiva de bienes muebles urbanos y en proceso de regularización y ya sea que se trate de prescripción de plazo largo o corto.

La importancia práctica, se basó a que a través de la investigación, se pudo ayudar a descubrir el problema que viene impidiendo que muchos justiciables se vean impedidos de utilizar esta vía notarial rápida; para solicitar una prescripción adquisitiva sobre bienes de corto plazo como aquellos que ya están en regularización.

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivos Generales

- Especificar cuáles son las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos.

1.2.2. Objetivos Específicos

- Comentar La Ley N° 26662. Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos y la Ley Complementaria ley 27333; y la Ley N°27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común; así como su reglamento Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda.
- Distinguir los criterios que se adoptan para la tramitación de la prescripción adquisitiva en sede notarial y los que existen en la Jurisprudencia del Tribunal Registral.
- Demostrar que la tramitación de la Prescripción Adquisitiva en la Ley N°27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común) es limitada y tiene que dársele mayores alcances.

1.3. Hipótesis

Las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos, es que no se extiende a la propiedad inmueble que se adquiere a corto plazo, ni a predios que se encuentran en procesos de regularización.

1.4. Variables

1.4.1. Variable Independientes (Variable Causal)

- Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles

1.4.2. Variables Dependientes (Variable Efecto o Consecuencia)

- Propiedad inmueble que se adquiere a corto plazo
- Predios que se encuentran en procesos de regularización

1.5. Marco Metodológico

1.5.1. Diseño y Contrastación de Hipótesis

Diseño

Por su finalidad es Básica Consideramos que nuestra investigación es de carácter básico pues se ha recurrido a las fuentes jurídicas y doctrinarias, con el objeto de acrecentar los conocimientos jurídicos sobre el tema de las **“Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles, Para su Inscripción en los Registros Públicos”**.

Por su Profundidad el estudio de la investigación, reúne las características de ser descriptiva, y propositiva considerando que el método descriptivo. Describe y especifica a profundidad, el Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles, Y las limitaciones que vienen presentando la Ley N° 27157.

Hernández, Fernández, Baptista (2010) señalan que *“los estudios descriptivos buscan especificar propiedades, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se somete a un análisis”* (p.80)

Es propositiva porque genera conocimiento nuevo en la forma de generar una implementación a la Ley 27157. Lográndose de esta manera determinar que este es el camino más coherente para lograr los objetivos de la investigación que pretende socavar las limitaciones que presenta la Ley N° 27157.

“Por su naturaleza fue cuantitativo porque tuvo que describir y explicar los fenómenos asociados a las variables en estudio y fueron susceptibles de cuantificación, se utilizó la metodología empírico analítico y se sirvió de pruebas estadísticas para el análisis de datos”. (Hernández et al., 2006, p. 244-259)

“La investigación fue de tipo no experimental porque el estudio se realizó sin la manipulación deliberada de variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente para después analizarlos” (Hernández et al., 2006, p. 244-259).

1.5.2. Contratación de Hipótesis

De la contratación de mi hipótesis siguiente:

“Las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos, es que no se extiende a la propiedad inmueble que se adquiere a corto plazo, ni a predios que se encuentran en procesos de regularización

En donde la Variable Independiente

Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles

De lo que he investigado, he verificado a través de los cuestionarios que el Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles es muy restrictiva en cuanto a su aplicación el cual es solo aplicado en la prescripción larga, y en bienes urbanos; sin embargo estos conceptos se han ido ampliando por el Tribunal Registral.

Variables Dependientes

Propiedad inmueble que se adquiere a corto plazo

Respecto a esta variable en el que la propiedad inmueble se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe; pues de lo investigado se tiene dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y el tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan 10 años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan 5 años. Por lo que de las encuestas los poseedores que se encuentran en el supuesto de corto plazo se encuentran

desprotegidos. Y tienen que acudir a la vía judicial siendo que tienen justo título y buena fe teniendo un mayor respaldo para acudir a la vía notarial para tramitar la usucapión siempre y cuando no haya “Litis”.

Predios que se encuentran en procesos de regularización

Los bienes inmuebles rústicos (como las tierras de cultivo) se encuentran imposibilitados de usar este mecanismo legal por lo que estos necesariamente tienen que acudir a la tediosa vía judicial siendo que estas personas muchas veces renuncian a utilizar este camino y se conforman con seguir siendo posesionarios; haciendo eterna la regularización de sus tierras y por ende dificultando su comercio, como el acceso a algún crédito.

1.5.2. Población y Muestra

1.5.2.1. Población

La población materia de estudio estuvo conformada por tres estratos: Jueces, Notarios Y Abogados.

El primer estrato tuvo una población de 10 jueces de los Juzgados Civiles y de Paz Letrados de Chiclayo, que laboraron durante el periodo de estudio.

El segundo estrato tuvo una población de 10 Notarios, distribuidos en las diferentes Notarias de Chiclayo.

El tercer estrato tuvo la población de 80 casos tanto tramitados en los Juzgados Civiles y de Paz Letrados, así como en las diferentes Notarias de Chiclayo.

Tabla 1

Personal de trabajadores de, Notarías, Juzgados Civiles y Paz Letrados de Chiclayo 2018.

<i>Personal</i>	<i>N°</i>
<i>Jueces</i>	<i>10</i>

<i>Notarios</i>	<i>10</i>
<i>Casos Prescripción Adquisitiva</i>	<i>80</i>
<i>TOTAL</i>	<i>100</i>

1.5.2.2. La muestra

La muestra es un extracto de la población y conjunto de elementos en que se centra la distribución de determinados caracteres en la totalidad de la población, está definida en forma no probabilística y probabilística, según sea el caso.

Jueces

Para determinar el número de Jueces en muestra que participarán en el estudio, se hará uso del criterio del muestreo por conveniencia o no probabilística,

Se determinó un tamaño de muestra del 50%, es decir de 10 Jueces.

Notarios

Para determinar el número de Notarios en muestra que participarán en el estudio, se hará uso del criterio del muestreo por conveniencia o no probabilística,

Se determinó un tamaño de muestra del 50%, es decir de 5 Notarios.

Casos de Prescripción Adquisitiva

Para el número de casos, se hará uso del criterio del muestreo aleatorio simple para estimar proporciones en poblaciones finitas, en cuya investigación para elegir el tamaño de la muestra se utilizó el muestreo de tipo Probabilístico, con la siguiente fórmula”

$$n = \frac{Z^2 p q N}{(N - 1)E^2 + Z^2 p q N}$$

Donde

n = es el tamaño de la muestra;

Z= es el nivel de confianza;

p= es la variabilidad positiva;

q= es la variabilidad negativa;

N= es el tamaño de la población;

E= es la precisión o el error.

“Luego para el estudio siguiente se tiene en cuenta una población de 80 casos y se consideró una confianza del 95%, un porcentaje de error del 5% y con la proporción del valor esperado conocida consideremos $p = 0.05$ ”

Entonces:

$$n = \frac{(1.96)^2 * (0.5) * (0.5) * (80)}{(80 - 1) * (0.05)^2 + (1.96)^2 * (0.5) * (0.5)}$$

$$n = \frac{0.9604 * 80}{80 * 0.0025 + 0.9604}$$

$$n = \frac{76.832}{1.16} = 66.23 = 66$$

El siguiente estudio tendrá un análisis de 66 casos tanto tramitados en vía notarial y judicial

Criterios de inclusión.

Todos los jueces del Juzgado civil y paz letrado de Chiclayo que aceptaron participar del cuestionario con el consentimiento informado.

Todos los Notarios de las diferentes Notarias de Chiclayo que aceptaron participar del cuestionario con el consentimiento informado.

Criterios de exclusión

Todos los jueces del Juzgado civil y paz letrado de Chiclayo que no aceptaron participar del cuestionario con el consentimiento informado.

Todos los Notarios de las diferentes Notarias de Chiclayo que no aceptaron participar del cuestionario con el consentimiento informado.

1.5.3. Métodos y Procedimientos Para la Recolección de Información.

1.5.3.1 Método Jurídico.

1.5.3.1.1. Método Dogmático.

Se ha utilizado el Método de la “Dogmática Jurídica”: que es la actividad realizada por los estudiosos del derecho que tiene como objetivo establecer la calificación deóntica que, en un determinado sistema jurídico, se atribuye a tipos de acciones (casos genéricos) –pero en algunas ocasiones también a conductas concretas (casos individuales) (Núñez 2014 P. 247).

Es a través de este método que se determina el ámbito a investigar, además de tener por objeto integrar la normativa positiva y así lograr fijar las limitaciones legislativas mediante el análisis y la síntesis.

1.5.3.1.2. Método de Análisis.

Que es el método que permite “la descripción general de una realidad para realizar la distinción, conocimiento y clasificación de los elementos esenciales que forman parte de ella y de las relaciones que mantienen entre sí” (Calduch 1998 p. 29). “Es un procedimiento mental mediante el cual un todo complejo se descompone en sus diversas partes y cualidades” (Hernández et al., 2006).

Es través de este método que se empleó el análisis sustantivo y adjetivo de la normatividad vigente en nuestro país, concerniente a nuestro estudio de investigación.

1.5.3.1.3. Método Interpretativo.

Empleado esencialmente para lograr procesar la información, delimitar conceptos y obtener soluciones, de acuerdo a lo planteado en los objetivos generales y específicos de nuestra investigación

1.5.3.2. Método Lógico.

1.5.3.2.1. Método Inductivo.

“Procedimiento mediante el cual a partir de hechos singulares se pasa a proposiciones generales, lo que posibilita desempeñar un papel fundamental en la formulación de la hipótesis” (Hernández et al., 2006, 244-259).

1.5.3.2.2. Método Deducción.

“Es un procedimiento que se apoya en las aseveraciones y generalizaciones a partir de las cuales se realizan demostraciones o inferencias particulares” (Hernández et al., 2006). “Las inferencias deductivas constituyen una cadena de enunciados cada uno de los cuales es una premisa o conclusión que se sigue directamente según las leyes de la lógica” (Hernández et al., 2006, 244-259).

1.5.4. Procedimientos Para la Recolección de Información

Trabajo de campo

Aplicación de la ficha. Se recogerán datos de todas fuentes documentales, doctrinarias y normativas.

Aplicación del cuestionario. Se aplicará a los Jueces Civiles y de Paz Letrados, Notarios y Abogados.

Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Recopilación documental

Técnica aplicada mediante la referencia a la doctrina de diferentes juristas tanto nacional como extranjeros, así como a la legislación comparada, sobre el tema materia de nuestro estudio, con el cual se lograra apreciar las limitaciones de la usucapión tramitada en Vía Notarial, además de resoluciones de prescripción adquisitiva tramitada en vía judicial, y jurisprudencia sobre tramitación de la usucapión en vía notarial.

Ficha de información

Técnica aplicada para la recopilación de información de diferentes fuentes tanto nacionales como internacionales sobre el tema de investigación, el cual nos permitirá seleccionar información importante sobre, **“Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles, Para su Inscripción en los Registros Públicos”**

Internet

Técnica por la cual logramos acceder a páginas webs para complementar nuestro marco teórico, especialmente al momento de cotejar el contexto histórico y el derecho comparado con nuestra legislación.

Entrevista

Técnica aplicada a los Notarios y o jueces de paz y civiles que se hayan pronunciado sobre casos de prescripción Adquisitiva de domino, lográndose afianzar los puntos de vista sobre la Usucapión que se tramita en vía notarias.

CAPITULO II

LA POSESION

2.1 Etimología

En la doctrina la etimología de la voz possessio, no existe uniformidad de criterio, pues, según indica Peña Guzmán, los autores discrepan sobre el sentido que se pretende hacer derivar de ella (Guzmán 1975 P, 1975). Ya que es discutible y discutida la etimología de "posideo" y de "possessio", ambas voces parecen derivar del verbo "sedere", sentarse, estar sentado, y del prefijo "pos" que refuerza el sentido. Así "possidere" significará "establecerse" o "estar establecido", y el prefijo "pos" que equivale a poder. Lo cual es la facultad para sentarse o fijarse en un determinado lugar.

2.2 Definición

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad⁸. Así lo define nuestra legislación positiva; como sabemos, los poderes inherentes a la propiedad son tres: el uso, el disfrute y la disposición, “por consiguiente, todo el que usa es poseedor. También lo es quien disfruta. Estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión. La disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria” (Avendaño 2004 P, 62).

Para Ramírez (2004) la posesión

Es el derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominación exclusiva (uso y goce, o sea aprovechamiento económico) entre una persona y un bien, con autonomía y prescindencia de la titularidad (derecho) a ella es un derecho de carácter provisional esta es la posesión de hecho aquella que carece de un título justificativo P, 13.

⁸ Art. 896 del Código Civil de 1984

Palacios, (2004), la posesión “viene hacer un derecho real consistente en un poder físico, de hecho, ejercido sobre un bien para el fin de su utilización económica, vale decir, para satisfacer una necesidad económica”,

Gonzales, (2011) Propone la siguiente definición, “la posesión es la actuación del sujeto que denota un control autónomo y voluntario sobre algún bien, destinado a tenerlo para si con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial” P, 39.

La posesión es un derecho real, es el poder físico de hecho que tiene el sujeto para ejercer el dominio sobre las cosas, de usar, gozar y disfrutar del bien de manera inmediata, y que puede ser de carácter provisional o permanente, con autonomía y que prescinde de la titularidad del bien, la propiedad.

2.3 Naturaleza Jurídica de la Posesión

La polémica sobre la posesión, si es un hecho o un derecho, alrededor de ella han intervenido los más grandes juristas a través de la historia la misma debe considerarse superada.

En el derecho romano la posesión es el hecho y la propiedad el derecho en el derecho romano la posesión es el hecho y la propiedad el derecho estando separadas al mismo tiempo son las dos caras de una misma moneda por eso no extraña que, en la elaboraciones los jurisconsulto, la posesión aparece como un complemento en determinados supuestos de la propiedad. La posesión ha sido vista como mero hecho; como un hecho y un derecho a la vez y finalmente como un derecho. (Ramírez, 2004 P, 14).

La posesión es un hecho y a la vez es un derecho, ya que el poseedor ejerce el poder de goce, disfrute y aprovechamiento económico de los bienes de manera autónoma. Y que goza de la presunción de dueño hasta que no se demuestre lo contrario.

2.3.1 Teoría Subjetiva

Esta teoría señala que de los dos elementos (*Animus* y *Corpus*), el primero es el más importante, pues sin él, la persona que tiene físicamente una cosa, será sólo mero tenedor, ya que no tiene ánimo de señor de dueño. Savigny es el precursor de esta tesis, quien le atribuye a la voluntad de la persona el efecto fundamental para que se configure la posesión.

Para esta teoría el “*animus Domini*”, ya sea el hecho de obrar como propietario o dueño, es lo que a uno lo hace propietario, no la convicción de ser dueño.

2.3.2 Teoría Objetiva

Ihering, señala que el “*Animus*” y el “*corpus*” forman un todo indivisible, donde el primero es el propósito de servirse de la cosa, y el segundo la exteriorización de ese propósito. El “*corpus*” no es una simple relación material con la cosa, sino la manifestación externa de esa voluntad. Señala por tanto que toda relación posesoria implica un animus, aun la mera tenencia, pues esta última también supone voluntad de actuar. Así el corpus contiene el animus. En resumen, la posesión se da por el corpus, que es la exteriorización de la voluntad (animus). Se la denomina por eso teoría Objetiva, por que para ella, hay una posesión cuando se verifica el hecho visible que se da hacia el exterior. Por tanto, todo poder físico ejercido de manera voluntaria, es posesión

2.4 Elementos

2.4.1 El Corpus

Es el poder físico o potestad de hecho sobre la cosa. Savigny afirma que “el corpus no supone necesariamente el contacto inmediato del individuo con el bien poseído”. Consiste en la manifestación de un poder de dominación, en la posibilidad física de disponer materialmente de la cosa, en forma directa e inmediata, con exclusión de toda intromisión de extraños.

Concebir el corpus no sólo como tenencia física sino también como una posibilidad de disponer de la cosa, aunque eventualmente no se tenga un contacto directo con ella, se relaciona con las formas simbólicas de tradición de cosa corporal mueble (artículo 684). Ihering sostiene que “el corpus es la exteriorización del derecho de propiedad, el hecho de conducirse respecto de la cosa como lo haría el propietario”.

2.4.2 El Animus Possidendi

De acuerdo con la llamada teoría clásica o subjetiva, la posesión no sólo implica una potestad de hecho sobre la cosa “*corpus*”, sino también la existencia de una voluntad especial en el que pretende poseer. Este segundo elemento es de carácter psicológico o intelectual y se llama “*animus*”. Consiste en tener la cosa como dueño, en la intención de tener la cosa para sí. Para la mayoría de la doctrina nacional, nuestro Código Civil da un papel preponderante al “*animus*”, afirmándose que si bien para adquirir la posesión se necesita el “*corpus*” y el “*animus*”, para conservarla basta el último.

2.5 Objeto de la Posesión

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. Sólo pueden poseerse las cosas o los derechos idóneos para la apropiación privada o realizada por los particulares.

2.6 Sujetos de la Posesión

Los sujetos de la posesión pueden ser persona físicas como la persona jurídica.

“Frecuentemente sujeto de la posesión es una sola persona, pero no está excluida de que lo sean varias. La pluralidad de personas en la misma situación posesoria genera la figura de la coposesión” (Ruiz & Moron 2004 p. 99) y está regulada en el art. 899⁹

⁹ “Existe coposesión cuando dos o más personas poseen un mismo bien conjuntamente.

2.7 Adquisición de la Posesión en Nuestro Código Civil

El concepto de la posesión es en el Código actual el mismo que en el Código de 1936. En ambos se acoge la doctrina posesoria de Ihering. Se descarta, por consiguiente, toda referencia al animus domini que exigía Savigny.

Pues este último dijo que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad de otro. Ihering descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. Y en cuanto al corpus, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta. (Avendaño, p, 62).

El artículo 896 del Código Civil señala que “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923 del Código Civil), pero está claro que no son todos los que configuran la posesión.

Si no, todo el que usa es poseedor. También lo es quien disfruta. Estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión. La disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria. Y la reivindicación en palabras de Avendaño es, en rigor, la expresión de la persecutoriedad, que es un atributo que corresponde a todo derecho real, siendo discutible que sea un poder inherente a la

Cada poseedor puede ejercer sobre el bien actos posesorios, con tal que no signifiquen la exclusión de los demás.

propiedad. Además la posesión y sus elementos, es requisito indispensable para muchos derechos reales como la propiedad, el usufructo, la servidumbre etc.

Lo mencionado por el Artículo en comento en el que la posesión supone un ejercicio de hecho el ejercicio de los poderes del propietario ha de ser de hecho, en oposición a lo que sería "de derecho".

Para que haya posesión no es necesaria ni es suficiente la posesión de derecho, esto es, la que haya sido atribuida por un contrato o una resolución judicial. Así por ejemplo en un proceso de desalojo cuando aún no se ha ejecutado la resolución será poseedor de derecho más no de hecho.

Debemos entender, luego, que posesión es tanto el poder de hecho que se tiene sobre una cosa, como la posibilidad de ejercitar ese poder por tener derecho al mismo.

El Artículo 900 de nuestro Código Civil vigente establece como regla general para la adquisición de la posesión: “la tradición”; y, como excepción: “la adquisición originaria establecida por ley”.

2.7.1 Los Modos Originarios de Adquirir la Posesión

“Es aquella que tiene lugar como consecuencia de un hecho propio y exclusivo del sujeto (poseedor), por lo que se le conoce también como posesión unilateral; surge sin la intervención de otro sujeto, y da lugar a una nueva posesión” (Avendaño, p, 79).

En el caso de los bienes inmuebles, según la doctrina, la adquisición originaria de la posesión se produce con la ocupación del bien. Nuestra legislación no recoge la adquisición de la propiedad inmueble por la simple posesión (ocupación), encontrándose prevista en los artículos 950 al 953 del Código Civil la prescripción adquisitiva de dominio, para la cual se requiere además de la posesión del inmueble, que esta sea continua, pacífica y pública como propietario y que se cumpla con el tiempo establecido por ley.

2.7.2 Los Modos Derivativos de Adquirir la Posesión

Es aquella que se obtiene por la transmisión de la posesión de un sujeto a otro, de allí que se le llame también posesión bilateral; requiere de un intermediario (poseedor), del que deriva la posesión a transmitirse y a la que se une la siguiente posesión, surge por tanto una sucesión o secuencia de posesiones. La posesión derivativa puede ser por acto inter vivos o mortis causa. (Avendaño, p, 80).

2.8 Clases de Posesión

En primer término, debemos señalar que no solamente se puede dar la posesión sobre cosas unitarias, sino también, sobre ciertas partes de cosas. (Como, por ejemplo, en una vivienda)” (Westermann, Gursky & Eickaman, 2007. P, 175).

2.8.1 Posesión Mediata e Inmediata

El Artículo 905º.- indica que “es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”.

El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión quien confirió el título. A la luz del artículo 905 del Código Civil Peruano, es aquella que ostenta alguien que es el titular del derecho, es decir el que confiere el título a otra persona llamada poseedor inmediato¹⁰.

(Avendaño, p, 99). Indica que poseedor inmediato no es, como creen muchos, el que tiene "contacto con la cosa". A veces hay poseedores inmediatos que no tienen contacto con la cosa.

¹⁰ Recuperado de [http://www.articuloz.com/leyes-articulos/las-clases-de-posesion-en-el-codigo-civil-](http://www.articuloz.com/leyes-articulos/las-clases-de-posesion-en-el-codigo-civil-peruano)

Poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud de un título. Son dos los requisitos: la temporalidad de la posesión y que esta se haya originado en un título.

Además nos indica que el Código se ha cuidado al definir al poseedor mediato. No ha dicho que es el propietario. Dice que es quien confiere el título. Para que haya posesión mediata e inmediata es indispensable entonces que haya un contrato que vincule al mediato y al inmediato y que impone a este último la obligación de restituir. Por esto la posesión es temporal. La posesión mediata y a la inmediata, es preciso aclarar que ellas no siempre están presentes. Dicho en otras palabras, hay casos en que hay un solo poseedor y no dos (el mediato y el inmediato). Por ejemplo, cuando el propietario está poseyendo y no ha cedido la posesión a otro; o, en el plano de la ilegitimidad, cuando el usurpador posee. Acá tampoco hay mediato e inmediato. A estos poseedores los denomino "plenos", aunque por cierto, este calificativo no tiene base legal.

2.8.2 Posesión de Buena Fe

El Artículo 906°.- señala que “la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

(Galvez 2004, p, 2001) define la buena fe como:

“como la ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título; es decir, en tanto existe la conjunción disyuntiva "o", debe interpretarse como que son tres las alternativas que nos sugieren para reconocer a la buena fe:

1. La ignorancia sobre el vicio que invalida su título.
2. El error de hecho sobre el vicio que invalida su título.
3. El error de derecho sobre el vicio que invalida su título¹¹

¹¹ los términos "título" y "vicio". Título tiene diversas acepciones en el Derecho; así, puede referirse al documento que contiene un derecho, al derecho en sí, etc. Sin embargo, la acepción que nos interesa es la relativa al acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, es decir, la **relación jurídica existente. Y vicio está**

Barroso (1981) indica que la buena fe consiste “*que el poseedor entre a la posesión mediante un título suficiente o sea exento de vicios o en que ignore los vicios de su título. Si el poseedor tiene un título que sea suficiente derecho, poco importa lo que íntimamente piense*” p, 415.

A tenor de lo expresado, y teniendo en cuenta que lo legítimo es lo ajustado a ley, se puede concluir que la posesión ilegítima es de mala fe cuando el poseedor tiene la convicción íntima de que su actuar no es conforme a derecho, pudiendo definirse -evidentemente- con una interpretación en contrario del artículo 906.

2.8.3 Posesión de Mala Fe

Nuestro Código Civil expresamente no define la posesión de mala fe, la posesión de mala fe es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. “*La mala fe es una posesión ilegítima y viciosa sin título o con título inválido, la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título*”.¹²

relacionado con los defectos que pueda tener el acto jurídico, como no reunir los requisitos de validez establecidos en el artículo 140 del Código Civil.

Con relación a la ignorancia, la Real Academia Española la describe como la falta de ciencias, letras y noticias, ya la ignorancia del derecho como el desconocimiento de la ley

El error se define como un concepto equivocado, un juicio falso, y el Código señala que puede ser de hecho (error facti) o de derecho (error iuris); el primero viene a ser el que versa sobre una situación real, el proveniente de un conocimiento imperfecto sobre las personas o las cosas, mientras que el segundo se refiere al desconocimiento de la existencia de la norma, es decir, se equipara a la ignorancia de la ley; sin embargo, al igual que la ignorancia, no cualquier error puede ser invocado como configurante de la buena fe, no un error por negligencia, por ejemplo.

¹² Recuperado de [http://www.articuloz.com/leyes-articulos/las-clases-de-posesion-en-el-codigo-civil-](http://www.articuloz.com/leyes-articulos/las-clases-de-posesion-en-el-codigo-civil-peruano)

En el artículo 909 se menciona quien es el poseedor de mala fe el cual se indica que “responde de la pérdida o detrimento del bien aún por caso fortuito o fuerza mayor.

En materia de posesión, se reputa poseedor de mala fe a quien sabe que en su título o modo de adquirir existe vicio que lo invalida; y especialmente al que conoce la existencia de un propietario o de un poseedor con mejor derecho. El poseedor de mala fe sorprende a quien es el titular del bien y es consciente de la ilegitimidad de su derecho, ya que sabe que está utilizando un bien ajeno (Almanza 2004 p, 110).

2.8.4 Posesión Precaria

En el artículo 911 se indica que:

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Como podemos apreciar es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

La posesión precaria por falta de título, es una posesión ilegítima ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo, tenemos las invasiones para fundar Pueblos Jóvenes y los Asentamientos.

2.9 Pérdida de la Posesión

El Artículo 922 indica que:

La posesión se extingue por:

1.- Tradición.

2.- Abandono.

3.- Ejecución de resolución judicial.

4.- Destrucción total o pérdida del bien

La tradición supone una transmisión del bien mueble o inmueble de mano en mano. “Tiene carácter bilateral ya que intervienen dos sujetos: uno de ellos es el transmisor, denominado transferente o tradens; el otro es el sujeto que recibe, llamado adquirente o accipiens”. (Almanza 2004 p, 168).

En cuanto al Abandono del mismo modo se sostiene al igual que el profesor Max Arias-Schreiber, que para que se configure el abandono debe concurrir la voluntad con el hecho físico, no debe confundirse el abandono con la mera renuncia de la posesión. Esta última no basta, por sí sola, para determinar la pérdida de aquella, es imprescindible que esté acompañada por el hecho material o físico de la desaprensión.

En cuanto a la ejecución de una resolución judicial se sostiene que para que pueda ser ejecutada, debe estar firme, ello supone la existencia de un fallo consentido o ejecutoriado (cosa juzgada) que disponga el fin de la posesión.

Respecto a la destrucción del bien, se ha establecido claramente que el bien tiene que destruirse en forma total. En un supuesto de destrucción parcial del bien, es evidente que no se extinguirá la posesión, la cual se conservará respecto de todo aquello que no se haya destruido.

CAPITULO III

LA PROPIEDAD

3.1 Definición

El Artículo 923º.- nos define que:

“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

(Avendaño 2004 p, 172) define que la propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporeales (derechos).

Cuatro atributos o derechos confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar¹³.

Gonzales (2011) al respecto exponen que: “La propiedad es un título que comprendía un conjunto de posiciones normativas favorables a un sujeto en relación con un bien, sin límite temporal, y que exige de los demás el deber de no interferencia.” P, 49

El derecho a la propiedad se defiende, con la acción reivindicatoria o acción real, que permite al propietario perseguir la cosa, de manos de quien se encuentre.

La propiedad se puede definir como el derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y la cual se puede defender por acción reivindicatoria.

¹³ El mismo autor indica que Usar es servirse del bien, Disfrutar es percibir los frutos del bien, Disponer es prescindir del bien, la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario

3.2 Características

3.2.1 Es Absoluto

Es un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. El propietario usa, disfruta y dispone

3.2.2 Es Excluyente

La propiedad es exclusiva o excluyente, porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. (Absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros. (Avendaño 2004 p, 173)

3.2.3 Es Perpetuo

Finalmente, la propiedad es perpetua. Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho

3.3 Propiedad Predial

Los predios son **tierras** o **terrenos delimitados** y En la actualidad, es posible clasificar a los predios de distinta manera según su ubicación. Un **predio urbano** es aquel que se encuentra en un sitio poblado, mientras que un **predio rústico** está situado en las afueras y, por lo general, se destina a tareas rurales.

De acuerdo a nuestro tema de estudio el trámite vía notarial está establecido según artículo 4 Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda de la ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. El cual indica que:

“la Regularización es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:

- a) Predios urbanos
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea
- c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva. Se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario”.

3.4 Atributos

Los atributos de la propiedad son

Usar que es “servirse del bien” ejemplo usa la casa quien vive en ella

Disfrutar que es “percibir los frutos del bien”, es decir, aprovecharlo económicamente” y los frutos se originan de otros bienes ejemplo las rentas.

Disponer que es “prescindir del bien” (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien, ya se hipotecario; o abandonarlo o destruirlo.

Reivindicar que es “recuperar el bien” y esto significa que el bien está en posesión de un tercero y no del propietario.

Siendo que los atributos propios o clásicos de la propiedad son el Uso, Disfrute y Disposición y “la reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la *“persecutoriedad”*, que es un atributo del cual goza el titular de todo derecho real. (Lozano & Córdoba 2017 p, 61)

3.5 Modos de Adquisición de la Propiedad

3.5.1 Modos Originarios

Esto se da cuando el derecho de propiedad no ha sido cedido por un sedente o anterior propietario y/o transferencia legal así como se da en la usucapión u prescripción adquisitiva y es que aquí el usucapiente se hace dueño sin que el anterior dueño si es que lo hay se lo transfiera el derecho de propiedad, adquiere el derecho de propiedad por el transcurso del tiempo. Pues en las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quién es el propietario primigenio, pues el dominio igual se pierde cualquiera que este fuese (Lozano & Córdoba 2017 p, 62).

Otros modos originarios son la apropiación de cosas sin dueño, el hallazgo de cosas perdidas, el tesoro de cosas vetustas, la accesión, especificación y mezcla etc.

3.5.2 Modos Derivados

Aquí “dos sujetos están causalmente vinculados de tal suerte que uno da y el otro recibe. En tal caso, la adquisición de la propiedad, por ejemplo, está sujeta y condicionada a que el transmitente sea titular del derecho; en caso contrario, nada transfiere y el otro nada recibe” (Lozano & Córdoba 2017 p, 63). aquí tenemos el contrato y la sucesión.

Gonzales (2010) indica que “el modo derivativo se produce un fenómeno de transmisión en donde el titular deja de serlo voluntariamente a fin que otro adquiriera el bien singular en su reemplazo”.

Art, 949 del C.C. Contratos enajenativos.

3.6 La Protección de la Propiedad

3.6.1 La Acción Reivindicatoria

La propiedad es un derecho subjetivo al cual el ordenamiento jurídico le reconoce una tutela de tal manera que cuando este derecho subjetivo sea violado o lesionado se tendrá un mecanismo de volver las situación al estado anterior en cómo se encontraban las cosas y esta es la acción reivindicatoria (art. 927 del C.C.)¹⁴. Y que permite al propietario recuperar su bien que se encuentra bajo el poder de un tercero.

Cabe anotar que cuando la lesión hace desaparecer el bien el mecanismo de tutela ya no será el de reivindicación si no; el de indemnización de daños (art. 1969 del C.C.), ya que no se puede volver al estado anterior en que estaba el bien pues ya se perdió.

Lo que interesa al presente estudio es la acción reivindicatoria, porque como lo indica Gonzales (2010) este es el mecanismo de tutela típico de la propiedad y la razón es porque la propiedad es un derecho real y está protegido de forma directa por la reivindicación cuyo fin es la recuperación del bien mismo, ya que es una institución propia de los derechos reales.

La acción reivindicatoria entonces se entiende como un derecho real que se puede dirigir contra cualquier tercero que posea el bien. Para lo cual el actor tiene que tener la prueba indubitable de su propiedad.

3.7 El título de Propiedad

Se trata, pues, del documento físico, el mismo que cumple con las formalidades establecidas por la normativa pertinente Como lo contempla el Artículo 2010 del C.C. Que “la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”

¹⁴ “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción”

“Cabe señalar, en este caso, que al hablar de instrumento público nos estamos refiriendo a aquellos que sean emitidos por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones que les otorgue fecha cierta, autenticidad y la facultad de dar fe por sí mismos” (Puerta &Saavedra 2017 p, 8).

Por otro lado el artículo 7 del TUO del Reglamento General de los registros Públicos, se aleja de la definición del documento público emitida por el Código Civil, la misma que, a mi parecer, es más acertado: e indica que

“Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

Puerta &Saavedra (2017). Determina que al hablar de documentos principales, nos estamos refiriendo a aquel en el cual se basa de manera directa el acto que se busca inscribir; así por ejemplo en el caso en que se busque inscribir la independización de un predio ubicado dentro de otro de mayor área ya inscrito, el documento principal sería la escritura pública de compraventa del predio en cuestión.

Además indica que, Por otro lado, cuando hablamos de los documentos complementarios, nos estamos refiriendo a aquellos cuya función es ayudar a la inscripción de determinado acto p, 10

CAPITULO IV

LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO O USUCAPIÓN

4.1 Definición

Etimológicamente designa la adquisición por el uso podemos decir que es un modo de adquirir la propiedad o de algún otro derecho real por medio de la posesión continua, pacífica y publica, a título de dueño y por el tiempo (plazo) fijado por la ley (Ramírez 1999 p, 238).

Albaladejo (2010). Señala que, “(...) es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y las condiciones que fija la ley. De modo, pues, que el usucapiente durante este tiempo y con esas condiciones, aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata”. p, 166

Por su lado, Peña Bernaldo de Quirós menciona que la prescripción adquisitiva "es la adquisición de dominio (o de un derecho real), mediante la posesión en un concepto de dueño (o titular) continuada por el tiempo determinado por la ley" (Peña, p 121-122).

Por lo que podemos decir que la usucapión sirve para adquirir la propiedad dentro del plazo legal Y en conformidad con la ley (artículo 950 del C.C.).

4.2 Naturaleza Jurídica

Gonzales (2003) nos menciona que la usucapión),

“...puede catalogarse como Hecho Jurídico Preclusivo, esto es, que pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable tiempo transcurrido, el derecho legítimamente deduce del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor).

Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad por la que todos los debates potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos. (...) p, 512

Por tanto, la usucapión busca poner punto final, cierre y clausura a los debates sobre la titularidad de los derechos; por tal razón, se le considera un hecho jurídico preclusivo, que agota la controversia sobre el dominio”.

4.3 Fundamento Jurídico

Gonzales Barrón manifiesta que “...la prescripción adquisitiva de dominio tiene plena legitimación constitucional”.

Como vemos, si bien es cierto que la propiedad tiene su protección normada constitucionalmente; nuestra Constitución también protege el bienestar social y económico del país, en el cual está basada la Usucapión, debido a que una sociedad no puede prosperar sin el flujo o intercambio de bienes, y debido a que la Usucapión incentiva el flujo económico, pues tiene total respaldo y base constitucional sin dejar de lado el resguardo que se le da a la propiedad (Lozano & Córdoba 2017 p, 73)

4.4 Requisitos

4.4.1 Posesión Continua

Para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría (Berastain 2004 p, 308) el cual nos indica que el sujeto tiene que comportarse como dueño a pesar de no estar permanente mente dentro del bien.

El artículo 904 del C.C. va más allá, establece que se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera, ejemplo si se cae un puente que imposibilita llegar a un campesino a su chacra por el lapso de una semana este pues no pierde la posesión.

La continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto pues se puede unir dos posesiones cuya finalidad es conceder al poseedor actual la facultad de aprovecharse de la posesión del anterior titular a efectos de facilitar el cumplimiento del término legal de la usucapión figura se conoce preferentemente con el nombre de "suma de plazos posesorios", y está reconocida en el artículo 898 del C.C.

Para el código, la posesión será también continua: a) cuando, habiendo interrupción, esta no sea mayor a un año. Esta se fundamenta en el principio de la anualidad interdictal, o sea en el plazo de un año que tiene el poseedor perjudicado o despojado para interponer un interdicto, o incluso para rechazar los que se promuevan contra él (art.921); y b) cuando, a pesar de que la interrupción dure más de un año, la posesión resulta Restituida por sentencia que así lo declara (art. 953).

En síntesis, habrá posesión continúa:

- a) cuando ella se tiene o ejerce sin interrupción,
- b) cuando la interrupción es menor de un año, o
- c) cuando durando más de un año, le sea restituida por sentencia.

4.4.2 Posesión Pública

La posesión debe ser exenta de violencia física y moral. "Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas" (Albaladejo, p. 184).

La posesión del bien debe ser pacífica al momento de imponer la demanda de prescripción adquisitiva, esto quiere decir que esta posesión no debió ser adquirida por la fuerza ni la violencia, y que no sea objetada judicialmente en su origen. Ya que perdería el carácter pacífico cuando el poseedor es demandado en vía de acción reivindicatoria (Lozano & Córdoba 2017 p, 80).

El artículo 920 del C.C. trata al respecto, permite la autocomposición unilateral del conflicto, que no afecta a la posesión pacífica, por el cual el poseedor puede ejercitar la defensa posesoria repeliendo los actos violentos que se empleen contra él y recuperar el bien, siempre que dicha defensa cumpla con el requisito de inmediatez y racionalidad.

4.4.3 Posesión Pacífica

Es decir, que exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho Papaño, Kiper, Dillon & Causse citado por (Berastain 2004) menciona que.

"El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida" p, 310

(...) lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, que carece de eficacia posesoria (...). La prueba de la publicidad de la posesión se da a través de las testimoniales de los vecinos, que son las personas idóneas para atestiguar si la persona que invoca la prescripción ha ejercido una posesión de público conocimiento (Vigil 2012 p, 6).

En cuanto al justo título y la buena fe son dos requisitos especiales para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, pero estos no son independientes. El que desee adquirir un bien por la

prescripción ordinaria deberá acreditar su justo título que a su vez servirá como sustento de presumir la buena fe.

4.4.4 Debe Existir Justo Título

El justo título es "el acto translativo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad: como posesión en concepto de dueño y no nomine alieno... El título es un acontecimiento que tiene su ubicación en el tiempo, a saber, el acto de adquisición que hubiera bastado por conferir la propiedad, si realmente la tuviera el tradens' (Lacruz, Luna & Delgado 1990, p. 208).

El justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos translativos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerla. Es decir, es un acto válido pero ineficaz (Berastain 2004 p, 311).

Asimismo, el título debe existir, no debe ser un título simulado.

4.4.5 Buena Fe

Por otro lado, la buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (artículo 906 del C.C.). Ahora bien,

La buena fe no es solamente una creencia fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su creencia honesta. En resumen, aquí no se exige

solamente una 'buena fe-creencia', sino que se avanza hasta una buena fe-diligencia (Gonzales, p. 536-537).

4.5 plazo de la Usucapión

El artículo 952º el Código Civil, establece dos clases de Usucapión inmobiliaria:

La corta u ordinaria, en la cual se establece un plazo de cinco (05) años, siempre y cuando medien justo título y buena fe.

La larga o extraordinaria, en la cual se requiere la posesión del bien inmueble por un periodo de 10 años, siendo la posesión, continua, pacífica y pública en calidad de propietario.

4.6 Base Constitucional de la Usucapión

El art. 70 de la Constitución de 1993 dice claramente que la propiedad “se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley”. Nótese, por tanto, que la propiedad está sujeta al “deber de ejercicio”, esto es, de usar, disfrutar, aprovechar y explotarse. En consecuencia, el domino no tiene libertad absoluta para ejercer o no su derecho, pues claramente la norma fundamental lo condiciona a que se respete el bien común.

“La usucapión o prescripción adquisitiva de propiedad tiene perfecto asiento constitucional, en cuanto se trata de un instituto que armoniza el interés individual con el bien común. Una cosa es que la figura jurídica no sea mencionada textualmente por su nombre en la norma fundamental, y otra muy distinta es que los fines de dicha institución sí se encuentren contemplados en la Constitución”. (Angulo 2016 p, 60).

Ademas debe recordarse que el art. 21.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (San José de Costa Rica, 1969), establece que “la ley puede subordinar el uso y goce de los bienes al interés social”. Por lo que la prescripción adquisitiva de dominio tiene plena legitimación

constitucional, pues se sustenta en la cláusula de —función social de la propiedad, o la del —bien común como le llama nuestro texto fundamental (Gonzales 2012 p 10,15).

4.7 Objeto de la Usucapión y/o Prescripción Adquisitiva de Propiedad

(Angulo 2016) “indica que, el objeto de la usucapión es el señorío factico del poseedor sobre los bienes”.

4.8 Efectos de la Usucapión y/o Prescripción Adquisitiva de Propiedad

Los efectos que produce la usucapión en palabras de (Angulo 2016) es que comparto:

- Convierte al simple poseedor en propietario
- El poseedor hace suyo definitivamente los frutos percibidos en el inmueble, aunque la posesión hubiera sido de mala fe, una vez ya producida la prescripción.
- Actúa retroactivamente; se considera al poseedor adquirente del dominio, como propietario desde cuando entro a correr el plazo, es decir, desde el primer día de posesión p, 48.

Diez – Picazo & Gullón Citado por Hinostroza (2012) indica que la usucapión produce como efecto la adquisición del dominio o del derecho real de que se trate. Y se entiende que es automática y que se produce “*ipso iure*” una vez transcurrido el termino, aunque, procesalmente deberá ser alegada por el beneficiado por ella por vía de acción o de excepción, sin que el juez pueda acogerla de oficio p, 125.

Toda la doctrina es coincidente en que con la usucapión se adquiere a propiedad. Por lo que vendría a ser el principal efecto y todo lo que viene aunado a ello.

4.9 Clases de Prescripción Adquisitiva

4.9.1 Prescripción Adquisitiva de Bien Inmueble

Conforme al artículo 950 del código civil la adquisición de la propiedad de un bien inmueble se subdivide en:

Prescripción adquisitiva corta u ordinaria; que es la que se adquiere a los cinco años mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario, siempre que exista justo título y buena fe.

Prescripción adquisitiva larga o extraordinaria; que es la que se adquiere a los diez años mediante la posesión, continua, pacífica y publica como propietario, no siendo necesario justo título ni buena fe.

4.9.2 Prescripción Adquisitiva de Bien Mueble

Conforme al artículo 951 del código civil la adquisición de la propiedad de un bien mueble se subdivide en:

Prescripción adquisitiva corta u ordinaria; que es la que se adquiere a los dos años mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario, siempre que exista buena fe.

Prescripción adquisitiva larga o extraordinaria; que es la que se adquiere a los cuatro años mediante la posesión, continua, pacífica y publica como propietario, no siendo exigible la buena fe.

4.10 Bienes Prescribibles e Imprescribibles

En el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2016 se ha concluido que “puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”. Desde la entrada en vigencia de la mencionada ley ha quedado en su **Artículo 2** la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

El artículo 73° de la Constitución establece que “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles”. Constitucionalmente no existía – ni existe – impedimento para que los bienes de dominio privado del Estado sean adquiridos por usucapión. La restricción vino impuesta con la

Ley 29618 (la “Ley”), publicada el 24 de noviembre del 2010, el cual los bienes del estado tanto públicos como privados a la fecha son inmunes a la usucapión.

Los bienes Prescribibles son tanto muebles como inmuebles privados o que no tengan como dueño al estado pero que se encuentren dentro de los requisitos de ley.

CAPITULO V

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINO DE BIENES INMUEBLES EN VIA NOTARIAL E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

5.1 Antecedentes de Prescripción Adquisitiva de Domino de Bienes Inmuebles en Vía Notarial

La dación de la Ley de Notariado (Ley N° 1510), del 19 de diciembre de 1911, a los Escribanos Públicos o de Instrumentos se les comenzó a denominar Notarios, y a los Escribanos de Estado o de Actuación se les denominó Actuarios.

Luego se dio la Ley de Notariado de 1911 tuvo una vigencia de más de 90 años, considerando que comenzó a regir a partir del 28 de julio de 1912. Fue una norma que a través de los años fue modificada, en particular por la Ley N° 22634 del 14 de agosto de 1979, la cual, adecuándola a lo dispuesto por la Constitución Política de 1979.

Esta fue derogada por el Decreto Ley N° 26002, Ley del Notariado, del 07 de diciembre de 1992, publicada el 27 de diciembre de 1997. Dicha ley constituyó un avance legislativo en base a un proyecto de reforma legislativa trabajado durante años. Su importancia radica en que conceptúa al notario como profesional del derecho que orienta y asesora a las partes; regula sistemáticamente al notario, su función, sus obligaciones, deberes y derechos; mantiene el concurso público como medio de acceso al cargo; se establece que los Notarios sólo pueden ser abogados, etc.

Además de la Ley del Notariado, con fecha 20 de Septiembre de 1996, se promulgo la Ley N°26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial. Finalmente, el 25 de junio de 2008 se otorga la nueva Ley del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049, el cual fue reglamentado mediante el Reglamento de la nueva Ley del notariado, aprobado por el Decreto

Supremo N° 003-2009-JUS, modificado a su vez por el Decreto Supremo N° 005-2009-JUS del 18 de marzo de 2009.

Todo este sistema normativo fue complementándose con la Ley 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), publicada con fecha 20 de Julio de 1999; reglamentado mediante Decreto Supremo N°008-2000-MTC publicada con fecha 17 de Febrero del 2000; y complementado con la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N°26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones), publicada con fecha 30 de Julio del 2000.

Aquí queda establecido totalmente que el notario tiene competencia para conocer sobre la usucapión de bienes inmuebles de prescripción larga y de conformidad a lo establecido con Ley 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común).

5.2 Función Notarial

De conformidad con el artículo 2 de la vigente Ley de Notariado (Decreto Legislativo N° 1049), la función del notario se centra principalmente en dos ámbitos:

- 1) Dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran,
- 2) Comprobar hechos y tramitar los asuntos no contenciosos previstos en la ley.

Además Gonzales (2015) nos dice que “...la función notarial no solamente consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico, sino además de dar fe de dicho acto. Por tal motivo, la función puede resumirse en dar forma pública. El término "dar fe" significa imponer como cierta la narración que el notario hace en el instrumento” p, 1445.

En palabras de Angulo (2016) es que la función del notario es:

Recibir o indagar la voluntad de las partes.

Informar, es decir asesorar como técnico a la parte y con ello dar forma jurídica a esa voluntad.

Redactar el instrumento que ha de convertirse en instrumento público

Autorizar el instrumento público con lo que los actos se hacen creíbles.

Expedir copias del instrumento para acreditar su existencia

Y contenido p, 149

5.3 Competencia Notarial

Ledesma Narvaéz en su “Comentarios Al Código Procesal Civil”, nos indica que “Tradicionalmente los conceptos de jurisdicción y competencia eran tratados como sinónimos. Hoy en día se considera que la competencia es una medida de la jurisdicción. Todos los jueces tienen 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”.

El Poder Judicial dentro de la estructura del Estado, es el órgano encargado de administrar justicia. La tarea encomendada debe ser cumplida, entre otros, en atención a los principios de economía y celeridad procesal, es decir brindar tutela jurisdiccional oportuna y en forma eficaz. (...) Si bien existe un sustento doctrinario para la implementación de la competencia facultativa del notariado respecto de los asuntos no contenciosos, la principal razón para su aprobación fue la sobrecarga del poder judicial, razón por la cual se creyó conveniente la aprobación de la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, Ley 26662., menciona (Ludeña 2015 p, 95)

La actuación de notario se sujeta a la Ley (D. L. 26662), y supletoriamente a la Ley de Notariado y al Código Procesal Civil, en tal orden de prelación.

“Los asuntos no contenciosos de competencia facultativa del notario son:

Rectificación de Partidas; (arts. 15 al 20 del CC.)

Adopción de Personas Capaces; (arts. 21 al 23 del CC.)

Patrimonio Familiar; (arts. 24 al 28 del CC.)

Inventarios; (arts. 29 al 34 del CC.)

Comprobación de Testamentos; (arts. 35 al 37 del CC.) y

Sucesión Intestada (arts. 38 al 44 del CC.)

Reconocimiento de unión de hecho. (Art. 326 del CC.)

Convocatoria a junta obligatoria anual

Convocatoria a junta general”

El notario entonces firma y autoriza documentos públicos de conformidad a la competencia que la ley le atribuye.

A través del tiempo se ha ido ampliando la competencia notarial como lo es a través de la Ley N° 27333, “Ley Complementaria a La Ley N° 26662, la Ley De Asuntos No Contenciosos De Competencia Notarial, Para La Regularización De Edificaciones”, en su artículo 5 se describe el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, y en sus artículos siguientes precisan ciertos alcances; y todo ello de conformidad con el Artículo 6 de la ley N° 27157 sobre Competencia Notarial “Es competente conocer el trámite de regularización, por parte del notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización. Para los casos de saneamiento de titulación regulados en el Capítulo IV del Título II de la presente Sección, el notario debe ser abogado”.

Ademas debe observar los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil además de los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil.

5.4 Inmueble a Prescribir

El Artículo 950 “indica que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

Ademas el “Artículo 4 de la ley N° 27157 indica sobre que bienes inmuebles es el trámite notarial:

- a) Predios urbanos
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea
- c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios

De acuerdo a ello tenemos que se trata de un bien inmueble urbano o Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana”.

5.5 Tiempo de la Posesión del Inmueble

El tiempo para operar la prescripción de bien inmueble es la prescripción larga de diez años y además que no exista la presencia de “*Litis*”. Así como consta en Artículo 36 de la ley N° 27157 Prescripción adquisitiva de dominio 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.

5.6 Procedimiento Notarial

La ley N° 27333 Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones en su:

“Artículo 5 establece el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio. El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del “Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil.

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

5.7 Emplazamiento del Notario al Titular Registral

“El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

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

CONCLUSIONES

1. Las Limitaciones del Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos, es que no se extiende a la propiedad inmueble que se adquiere a corto plazo, y tampoco puede ser tramitada cuando se trata a bienes rústicos.
2. Del análisis normativo se desprende que la competencia de la usucapión al notario se dio a través de la ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones y la ley 27157 lo delimita que solo son tramitables los viene inmuebles urbanos y en los cuales ya ha transcurrido el plazo legal de 10 años.
3. Que el Tribunal Registral le ha dado mayores alcances a la prescripción adquisitiva de dominio ya que esta procederá respecto de inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial cuenta con zonificación urbana.
4. La Ley N°27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, es limitada en cuanto que el notario solo puede tramitar la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles urbanos y a largo plazo mas no los de corto plazo que tienen un justo título y se avalan en la buena fe.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que el Proceso no Contencioso Notarial en la Usucapión de Bienes Inmuebles Para su Inscripción en los Registros Públicos, se extiende a la propiedad inmueble que se adquiere a corto plazo, ya que esta tiene un título que lo abala y además está la buena fe del comprador.
2. Se recomienda integrar a la Ley N°27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común); los criterios adoptados por el tribunal Registral.
3. Se recomienda proponer un proyecto de ley que amplié los alcances de la ley Ley N°27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común)

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.

1. Albaladejo, M. (2004). *“La Usucapión”*. Madrid- España.
2. Angulo, T. (2016). *“La Prescripción Adquisitiva de Propiedad Frente al Último Adquirente”*. Recuperado de:
repositorio.upao.edu.pe/.../re_derechoprescripcion.adquisitiva.propieda.
3. Berastain, J. (2004). Código Civil Comentado, 1ra edición, Gaceta Jurídica, lima -perú
4. Calduch, R. (1998). *Métodos y técnicas de investigación internacional*. Recuperado de
http://pendientedemigracion.ucm.es/info/sdrelint/ficheros_aula/aula0404.pdf
5. Decreto Legislativo N°295 código civil diario oficial el peruano, Lima, Perú 25 de julio de 1985
6. Decreto Legislativo N° 957 Nuevo código Procesal Civil, diario oficial el peruano, Lima, Perú 29 de julio del 2004.
7. Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA Reglamento de la Ley N° 27157 diario oficial el peruano, Lima, Perú 06 de Noviembre del 2006.
8. Ferrer, D. (2015). *“La Prescripción Adquisitiva de Dominio y su Perjuicio por Gravámenes del Propietario Registral no Poseedor”*. Recuperado de:
repositorio.upao.edu.pe/.../Ferrer_Dino_Prescripción_Adquisitiva_PERJ...
9. Gálvez, I. (2014) Manual de Derecho Registral y Notarial. Ediciones Legales. 1ra edición. Lima - Perú
10. Gómez, H. (2012). *“La Usucapión Notarial en la Revolución Capitalista del Perú de la Década de los 90”*. Recuperado de:
<https://www.clubensayos.com/Acontecimientos-Sociales/La-Usucapion-Notarial/295828.Html>

11. Gómez, M. (2014). *La Posesión Medio para Legitimar al Dominio*. Recuperado de <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3791/1/T-UCE-0013-Ab-126.pdf>
12. Gonzales (2007), *La prescripción en el Derecho Civil Peruano*, Recuperado de: <https://es.scribd.com/document/129195654/Prescripcion-Adquisitiva-Codigo-Civil-Nerio-Gonzalez-Linares>
13. Gonzales, G. (2011). “*La Usucapión*”, Ediciones Legales. 2da. Edición, Lima-Perú.
14. Gonzales, G. (2015). “*La usucapión. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*”. Juristas Editores E.I.R.L. Lima - Perú.
15. Guerrero, G. (2010). “*La Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Notarial*”
Recuperado de:
<C:\Users\Joelx\Desktop\CONSTANTINO\La Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bienes Inmuebles en Sede Notarial.html>
16. Hernández , D. (16 de Agosto de 2011). *Control interno para la gestión óptima del Instituto del Mar del Perú*. Obtenido de GestioPolis: <http://www.gestiopolis.com/control-interno-gestion-optima-instituto-mar-peru/>
17. Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2006). *Metodología de la Investigación Científica*. México: Mcgraw-Hill.
18. Hinostroza A. (2005) “*Comentarios al Código Procesal Civil*,” Gaceta jurídica. Tercera edición. Lima -Perú
19. Lacruz, J. Luna, A. & Delgado, J. (1990) “*Elementos de Derecho Civil*”, Tomo 1. Volumen 1, Editorial José María Bosch Editor S.A., Barcelona-España.

20. Laura, L. (2016). *“Prescripción Adquisitiva de Dominio Tramitados en vía Notarial, en la Ciudad De Juliaca, 2016”* Recuperado de:

<https://www.slideshare.net/delale1/tesis-lorenzo-2017>
21. Ledesma, M. (2008). *“Comentarios al Código Procesal Civil”*. Tomo 1. Gaceta Jurídica, Lima- Perú
22. Ley N° 26662 Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, Diario Oficial el peruano, Lima, Perú, 20 de setiembre de 1996
23. Ley N° 27333 Complementaria a la Ley No 26662, la Ley De Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, Para la Regularización De Edificaciones Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, Diario Oficial el Peruano, Lima, Perú, 30 de Julio de 2000
24. Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Diario Oficial el peruano, Lima, Perú, 19 de Julio de 1999.
25. Lozano & Córdoba (2017) *“las Consecuencias Jurídicas de la Atribución de Competencia al Notario Para Declarar la Prescripción Adquisitiva de Propiedad Predial”*, recuperada de:

http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia_R%20-%20CordovaAlva_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y
26. Ludeña, E. (2015) *“Las Actas de Notoriedad en el Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Notarial”*. Universidad Nacional de Trujillo. Trujillo- Perú.

27. Mosquera, N. (2013). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial en el Derecho Peruano*. Recuperado de:

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5476716.pdf>
28. Núñez, A. (2014). “*Dogmática Jurídica*”, Recuperada de:

<file:///C:/Users/Joelx/Downloads/2213-1866-1-PB.pdf>
29. Peña, M. (1999). “*Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, 3ra. Edición, Editorial Centro de Estudios Registrales, Madrid-España.
30. Puerta, J. & Saavedra, R. (2017) “*Los Documentos Complementarios: La Disyuntiva En La Calificación Registral De Los Instrumentos Públicos Desde El Artículo 2010 Del Código Civil*” Recuperado de:

http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/8597/PUERTA_JULIO_calificacion%20registral.pdf?sequence=1
31. Ramírez, E. (1999). “*Tratado de Derechos Reales*”, 1ra. Edición, Lima-Perú.
32. Rojas, M. (2014). “*La Prescripción Adquisitiva y el Derecho de Dominio Garantía Constitucional*” recuperado de:

repositorio.udec.cl/.../Tesis_La_Prescripcion_Adquisitiva_y_el_Derecho.Image.Mark.
33. Ruiz, R. Ruiz, J. (2004) “*Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*”, Tirant to Blanch. 2da Edición. Valencia- España
34. Avendaño, J. (2004 Mayo) “*Código Civil Comentado*” Tomo V derechos Reales Gaceta Jurídica, recuperado de:

<https://andrescusi.blogspot.com/2014/05/codigo-civil-peruano-comentado-gaceta.html>

35. Serrano, R & Acevedo, M (2014). “*Aportes Jurisprudenciales y Doctrinales sobre la Prescripción Adquisitiva del Dominio y el Justo Título en el Derecho Colombiano*”. Recuperado de <http://www.scielo.org.co/pdf/entra/v8n1/v8n1a08.pdf>
36. Vigil, J. (6 de Nov. 2012) “*Prescripción Adquisitiva de dominio de bien inmueble*”, Recuperado de <http://www.monografias.com/trabajos82/prescripcion-adquisitiva-dominio-inmueble/prescripcion-adquisitiva-dominio-inmueble2.shtml>.
37. Westermann, P. Gursky, H. & Eickaman, D. (2007) “*Derechos Reales*” Volumen I. 7ma Ed. 2007. Madrid- España.

ANEXOS.**ANEXO 1-A Análisis del décimo Segundo Pleno del Tribunal Registral****RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 077 - 2005 – SUNARP-TR-L****LIMA, 16 de febrero de 2005.**

APELANTE: POOL RIVERA CARDENAS.

TÍTULO: N° 10125 del 22 de setiembre de 2004.

RECURSO: H.T.D. N° 55188 del 26 de noviembre de 2004.

REGISTRO: De Predios del Callao.

ACTO (s): Prescripción adquisitiva notarial.

SUMILLA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva del inmueble constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, distrito de La Perla, Callao, a favor de Nelly Sandoval Paiva. El título está conformado por los siguientes documentos:

- Acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Nelly Sandoval Paiva, otorgada por el notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino el 7 de Mayo de 2004.
- Copias legalizadas por notario de la declaración jurada de autoevaluó y del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2004.
- Declaración jurada formulada por Gilma Sandoval Jiménez Vda. de Julca, en representación de Nelly Sandoval Paiva, con firma legalizada por notario.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao, Manuel Fernando Atarama Trelles, observó el título en los siguientes términos:

“Según la Directiva N° 013-2003-SUNARP la misma se refiere a la posibilidad de inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones o habilitación urbana, lo cual en el presente caso no se da por cuanto el inmueble materia de calificación cuenta con construcción inscrita en la partida registral, por lo cual no procede la solicitud de inscripción de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial si la misma no se encuentra dentro de un proceso de regularización de fábrica por la Ley N° 27157 o, en su defecto se solicitaría la inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio notarial respecto de un terreno (el cual no cuente con edificación), lo cual en el presente caso no se ajusta a los presupuestos de la directiva indicada. Se deja constancia que el título indicado como antecedente (220729-2004) se refiere específicamente al punto 5.6 de la Directiva 013- 2003-SUNARP que la regula expresamente y no a una prescripción adquisitiva.

Base legal: artículo 2011 del Código Civil, artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 27157 y su Reglamento el D.S. N° 008-2000-MTC, Ley N° 27333, Resolución N° 091-2001-ORLC/TR del 23.2.2001.”

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- No se ha tomado en cuenta la Directiva N° 13-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP/SN la que dispone que en los casos de prescripción adquisitiva no se requiere la existencia de edificaciones, siempre que se encuentren ubicados en zona urbana.

- En el presente caso, la edificación se encuentra declarada, sin embargo, ello no excluye la aplicación de trámite de prescripción adquisitiva notarial, dado que la norma citada precedentemente pretende que los propietarios de predios ubicados en zonas urbanas, con o sin habilitación urbana y que cuenten o no con edificación, puedan iniciar la acción de prescripción adquisitiva notarial.
- La interpretación de la ley no sólo es subjetiva sino sistemática y finalista; lo que debe efectuarse en el presente caso, en concordancia con los artículos 168 a 170 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, la Perla, Callao, corre registrado en la ficha N° 5211 que continúa en la partida electrónica N° 70045868 del Registro de Predios del Callao. Figura como titular de dominio la sociedad conyugal conformada por María Luisa Carrillo de Albornoz Barua de Lynch y César Lynch Cordero. En el asiento D 00001 consta anotada preventivamente la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva a favor de Nelly Sandoval Paiva.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos, con el informe oral de la abogada Mary Suasnabar Huamán. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si resulta procedente la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble si este no es materia a su vez de regularización de edificación o reglamento interno.

VI. ANÁLISIS

1. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. De conformidad con el artículo 7° del mencionado dispositivo,

La prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

2. Dicho trámite, regulado inicialmente¹⁵ por los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35° al 43° del Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisado por el artículo 5° de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará ante el notario de la provincia en la que se ubica el inmueble, como asunto no contencioso de competencia notarial.

3. El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones¹⁶. Por tanto, el saneamiento de la titulación a través de la prescripción adquisitiva tramitada notarialmente debía recaer únicamente sobre dichos inmuebles.

¹⁵ "Artículo 21° de la Ley N° 27157: La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley."

¹⁶ 5 "Artículo 1° del Reglamento de la Ley N° 27157: El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común."

El inciso k) del artículo 5° de la Ley N° 27333 estableció que el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio “comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones”. La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN precisó los alcances de la norma acotada, señalando en su numeral 5.1 que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio procederá respecto de inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial cuenta con zonificación urbana.

Conforme a lo expuesto, se aprecia que la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, como se ha señalado, con anterioridad a la dación de dicha norma la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización; sin embargo, al permitirse que dicho proceso notarial pueda recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas se ha establecido -implícitamente-, que la existencia de una fábrica por regularizar ya no constituye requisito para la declaración de propiedad de un inmueble a través del proceso de prescripción adquisitiva notarial.

En este sentido, los Vocales firmantes se apartan del criterio establecido en las Resoluciones N°s. 091-2001-ORLC/TR del 23.2.2001 y 090-2002-ORLC/TR del 8.2.2002, respectivamente.

4. En el caso subexámíne, según se ha señalado en el ítem IV: “Antecedente Registral” el inmueble materia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio está constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, distrito de La Perla, Callao, no apreciándose de los documentos adjuntos que exista ampliación o modificación de edificación por regularizar, de lo que se desprende que el procedimiento notarial iniciado es sólo de prescripción adquisitiva.

Sin embargo, conforme a lo expuesto en el punto precedente ello no constituye obstáculo para la procedencia de la declaración notarial de prescripción adquisitiva; debiendo por tanto, revocarse la observación formulada por el Registrador.

5. Sin perjuicio de lo expuesto, debe indicarse que el artículo 42° del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que “el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento registral a favor del antiguo dueño de ser el caso”; agregando que: “copia certificada de dicha acta se adjuntará al FOR, a efectos de que el notario la presente al Registro, de conformidad a lo previsto en el artículo 31¹⁷ del presente Reglamento.”

6. La Ley N° 27333 modificó tácitamente el artículo 42° citado precedentemente en cuanto al título inscribible. En efecto, el inciso f) del artículo 5° señala lo siguiente: “transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin **mediar oposición, el notario**

¹⁷ Artículo 31 del Reglamento de la Ley N° 27157:

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos. Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso y) del artículo 5 del presente Reglamento.

completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el formulario registral, el notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.”

Asimismo, el inciso i) establece que: “el instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva del dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.”

En este sentido, el título presentado, consistente en el acta de declaración de propiedad otorgado ante notario del Callao Pedro Germán Nuñez Palomino el 7 de mayo de 2004 no cumple con la formalidad prevista en la normas antedichas; defecto que debe ser subsanado. Estando a lo acordado por mayoría:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios del Callao al título señalado en la parte expositiva y señalar que el título tiene el defecto a que se contrae el punto 5 del análisis de la presente resolución. Regístrese y comuníquese.

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS

Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ANALISIS:

A través del siguiente pleno se precisa y resalta los mayores alcances que le dan a la prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial y que han sido dados por la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN en el cual se menciona que los artículos 21 y 22 de la Ley N° 27157, contemplan la figura de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, y la declaración notarial de formación de títulos supletorios, respectivamente, cuyo trámite ha sido normado tanto en el reglamento de la citada ley, como en los artículos 5 y 6 de la Ley N° 27333.

Asimismo, en el artículo 13 de la Ley N° 27333, se ha determinado y regulado los procedimientos para lograr el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles. Ahora bien, en instancias registrales existen posiciones interpretativas que sostienen que los actos descritos en el párrafo precedente, sólo son procedentes cuando la declaración notarial recae sobre edificaciones en terrenos que cuenten con la inscripción, como mínimo, de la primera etapa del procedimiento administrativo municipal para la aprobación de habilitaciones urbanas, es decir, que cuenten con la aprobación de la habilitación urbana; sin embargo, del literal k) del artículo 5 de la norma citada en la última parte del párrafo precedente, concordado con el inciso 6.1 del artículo 6 y con el inciso 13.1 del artículo 13 de la misma, puede apreciarse que la declaración notarial de prescripción adquisitiva, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, puede recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, lo que nos lleva a dos conclusiones:

i) que, no se requiere la existencia de edificaciones; y,

ii) que, no resulta exigible la previa inscripción de la aprobación de la habilitación urbana, sino tan sólo que los inmuebles materia de declaración se encuentren ubicados en áreas que cuenten con zonificación urbana.

Es decir Conforme a lo expuesto, se aprecia que la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, como se ha señalado, con anterioridad a la dación de dicha norma la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización.

ANEXO: 2-B Análisis Del Expediente de la Usucapión Tramitado en Sede Notarial



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 307-2017-SUNARP-TR-T

Trujillo, 18 de julio de dos mil diecisiete.

APELANTE : FLOR NELLY ESPINOZA TIRADO
TÍTULO : 454993-2017 del 28.02.2017
INGRESO : 154-2017
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE
 MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TARAPOTO
ACTO(S) : ANOTACIÓN PREVENTIVA DE
 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SUMILLA(S) :***Anotación preventiva de prescripción sobre parte del predio***

Se requiere de la presentación de planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley n° 27333 cuando el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio no comprende la integridad del predio inscrito.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado la señora Espinoza solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio respecto de los inmuebles inscritos en las partidas n° 07003288 y 07002722 del Registro de Predios de Tarapoto, ubicados en el jirón Ramón Castilla C-04 distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín.

Para dicho efecto se adjuntó los siguientes documentos¹:

- Solicitud del 28.02.2017 suscrita por notario de San Martín Luis Enrique Cisneros Olano.
- Fotocopia certificada por notario de San Martín Luis Enrique Cisneros Olano de la solicitud presentada por Margarita Alfonsa Arce Pérez

¹ De acuerdo a lo que se tiene a la vista en el expediente y que se encuentra conforme a los documentos detallados en la rogatoria.

RESOLUCIÓN N.º 307-2017-SUNARP-TR-T

3.- SUGERENCIAS

- 3.1. Presente nueva solicitud subsanando lo indicado en el punto 2.1 y 2.2.
3.2. Sírvase presentar copias certificadas de los planos de ambos predios materia de prescripción.

4.- BASE LEGAL

Art. 2011 del Código Civil
Arts. 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos
Art. 138 del Reglamento de Inscripciones de Predios

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00
Tarapoto, 07 de Marzo de 2017


Jairo E. Tumbay ALARCE
Abogado
C.O.A.B. N.º 123456789
C.O.A.B. N.º 123456789

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Espinoza interpuso apelación mediante escrito autorizado por la abogada Grecia Nerea Gómez Gómez. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El registrador deniega la inscripción arguyendo que no se ha presentado la documentación correspondiente; sin embargo de conformidad con lo establecido en la ley de la materia se cumplió con adjuntar la documentación necesaria para la calificación.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 07003288 del Registro de Predios de Tarapoto

En la partida electrónica n.º 07003288 se encuentra inscrito el lote de terreno ubicado con frente al jirón Ramón Castilla de la ciudad de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín.

Los titulares registrales son Rodolfo Arce Paredes y Alfonsa Pérez Saavedra.

Partida n.º 07002722 del Registro de Predios de Tarapoto

En la partida electrónica n.º 07002722 se encuentra inscrito el lote de terreno urbano ubicado en el jirón Proyecto del Barrio Huayco de la ciudad de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín.

El titular registral es Eliseo Pérez Lozano.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez. Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- Si en el presente caso se requiere que el usuario aclare el área materia de prescripción en la partida n.º 07002722.

RESOLUCIÓN N.º 307-2017-SUNARP-TR-T

- Si es necesario que la solicitud de prescripción se encuentre firmada por todos los participantes cuando ya ha sido admitida por el notario.
- Si se requiere de la presentación de planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley n.º 27333 cuando el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio recae sobre parte del predio inscrito.

VI. ANÁLISIS:

1. La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de propietario, y por el plazo fijado por la ley. El artículo 950 del Código Civil establece dos clases de prescripción inmobiliaria: a) la corta o abreviada, que exige un plazo de posesión de 5 años además de justo título y buena fe; y b) la larga o decenal, en que sólo se requiere la posesión por un período de 10 años, como único requisito. Como se puede apreciar, en ambos casos, el elemento común es la posesión.
2. En sede notarial, el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley n.º 27157² con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal.
3. Dicho trámite, regulado inicialmente³ por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Decreto Supremo n.º 008-2000-MTC⁴- Reglamento de la Ley n.º 27157, cuyo

² Mediante la Ley n.º 27157 se instauró un procedimiento extraordinario o de excepción destinado a sanear las edificaciones de los predios urbanos que fueron levantadas sin licencia de construcción, conformidad de obra o declaratoria de fábrica hasta el 20.07.1999. Esta ley introdujo la posibilidad de efectuar el saneamiento de los títulos de dominio de los predios sobre los que se levantaron tales edificaciones.

³ Artículo 21 de la Ley N.º 27157:

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ella se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

⁴ El TUO del Reglamento de la Ley N.º 27157 *ha sido* aprobado mediante D.S. N.º 035-2006-VIVIENDA.

Artículo 36° Prescripción Adquisitiva de Dominio

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.

El notario solicitará al Registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

Artículo 38.- Normas de procedimiento

RESOLUCIÓN N.º 307-2017-SUNARP-TR-T

Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo 035-2006-Vivienda, ha sido precisado por el artículo 5 de la Ley n.º 27333, el cual dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley n.º 27157 se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley n.º 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley n.º 27157 y en la norma citada. Asimismo, el literal k) del precitado artículo 5 de la Ley n.º 27333 amplió el ámbito de aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que puede recaer sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

4. Ahora bien, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece que la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a que se refiere el artículo 5 de la Ley n.º 27333 es plausible de anotarse preventivamente en la partida registral del predio materia de usucapión, previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del notario, acompañado de la copia certificada de: i) la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva; y, los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5⁵ de la Ley n.º 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.
5. Con la finalidad de uniformar los criterios de calificación de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, la SUNARP expidió la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN⁶ (en adelante la Directiva). El numeral 5.1. de la Directiva señala que es procedente la inscripción



[Handwritten signature]

La prescripción adquisitiva de dominio o la formación de títulos supletorios a que se refirieren los artículos 21º y 22º de la Ley, se tramitan por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme al procedimiento previsto en este Reglamento y, supletoriamente, por las normas contenidas por el Código Procesal Civil.

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

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

[...]

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N.º 27157

[...]

⁶ Aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 490-2003-SUNARP/SN de fecha 9.10.2003.

RESOLUCIÓN N.º 307-2017-SUNARP-TR-T

9. En cuanto al segundo punto controvertido es necesario precisar que los procedimientos no contenciosos son dirigidos por el notario y le compete sólo a él atribuir validez a la actuación o declaración notarial, extrae a éstas de los alcances de la calificación registral. Así, el artículo 12 de la Ley 26662 establece que «(e)l documento notarial (generado a consecuencia de un procedimiento no contencioso) es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez». En línea con este precepto, la Directiva 013-2003-SUNARP/SN (en su parte considerativa y en su numeral 5.2) establece que **«no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario, en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial»**.
10. El registrador denuncia que la solicitud no se encuentra suscrita; sin embargo, mediante documento de fecha 28.02.2017 el notario Luis Enrique Cisneros Olano manifiesta lo siguiente:

«[...] (s)olicito se inscriba preventivamente en la partida electrónica n° 07003288 y partida electrónica n° 07002722 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, **la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, presentada ante mi oficio notarial, por doña Margarita Alfonsa Arce Pérez respecto del inmueble ubicado en el jirón Ramón castilla C-04 distrito de Tarapoto, [...]**» (Lo resaltado en negritas es nuestro)
11. Como puede apreciarse, el registrador pretende calificar un asunto de exclusiva competencia y responsabilidad del notario Cisneros, cuál es la admisión de la solicitud. De cierta manera, el examen registral de tal cuestión equivale a sostener que el registrador puede sustituir al notario como director del procedimiento no contencioso, o que puede estatuirse en supracontralor de sus actuaciones, todo lo cual es — como ya se señaló— radicalmente contrario a ley. Por todo ello, se revoca este extremo de la denegatoria decretada.
12. Ahora bien, resolviendo el tercer punto controvertido, se advierte de la solicitud que la prescripción recae sobre parte del predio inscrito en la partida n° 07003288. Por tal motivo el registrador sentenció que se requiere de los planos del predio objeto de prescripción debidamente visados por parte de la Municipalidad. El apelante refuta esta decisión del «a quo» argumentando que ha presentado los requisitos para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva. Siendo así, nos



[Handwritten signature and scribbles]

RESOLUCIÓN N.º 307-2017-SUNARP-TR-T

incumbe en este caso determinar si se requiere la presentación de los planos debidamente visados que forman parte del procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de competencia notarial. Veamos.

13. En relación a la presentación de planos, en el Pleno LXII del Tribunal Registral⁷ se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

«ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización».

14. El precedente indicado encontraba su sustento en el artículo 105⁸ del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁹ (en adelante RIRP) sin embargo, el RIRP vigente¹⁰ estipula lo siguiente:

«Artículo 138.- Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333

La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los

⁷ Aprobado en sesión ordinaria realizado los días 5 y 6 de agosto de 2010 y publicado en el diario "El Peruano" el 6.9.2010.

⁸ **Artículo 105.- Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333**

La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, se extenderá, previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del Notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de la copia certificada de los siguientes documentos:

a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; y,
b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333.

Al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva el Registrador exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que ésta ha sido variada. Cuando la variación implique la reducción del área anotada se exigirá la presentación de nuevos planos.

No procede la inscripción de la prescripción cuando la variación implique la incorporación de un área no comprendida en la solicitud inicial, salvo que el usuario restrinja su rogatoria al área objeto de la anotación preventiva.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se aplica para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en lo que fuera pertinente.

⁹ Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 248-2008-SUNARP-SN de fecha 28 de agosto de 2008.

¹⁰ Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 97-2013-SUNARP-SN de fecha 3 de mayo de 2013.

RESOLUCIÓN N.º 307-2017-SUNARP-TR-T

artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, se extenderá, previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del Notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de la copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; y,
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, **salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.**

[...]». (Lo resaltado en negritas es nuestro)

Como se advierte, en la actualidad ya se ha regulado que la **obligación de presentar planos opera cuando el predio a prescribir es una porción o sección del inscrito**, porque si versa sobre todo el predio, resulta innecesario pues contendrá la misma información que ya obra en la partida registral.

15. Por otra parte, se debe tener en cuenta que el acto rogado de anotación preventiva tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Asimismo, se hace necesario tener presente que por la prescripción adquisitiva o usucapión se adquiere el derecho de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto tiempo y bajo ciertas condiciones. El fundamento de la prescripción radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

16. En el caso de autos, la prescripción, según se advierte de la solicitud del interesado versa sobre parte [151.98 m²] del predio inscrito en la partida n° 07003288¹¹ por lo que de conformidad con el literal h) del artículo 5 de la Ley n.º 27333 concordado con el precedente de observancia obligatoria adoptado en el Pleno LXII cuando la prescripción adquisitiva recae sobre parte del predio resulta exigible el requisito de presentación de planos de ubicación y localización. En consecuencia se confirma la denegatoria de la primera instancia.



¹¹ Originariamente la partida registral se inmatriculó con un área de 418 m². sin embargo de la anotación marginal que consta en el tomo 18 foja 347 se advierte que se desmembró un área de 52.50 m² en el tomo 18 foja 349.

RESOLUCIÓN N.º 307-2017-SUNARP-TR-T

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López autorizados mediante Resolución n.º 359-2016-SUNARP/SN del 30.12.2016.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR los extremos de la observación referidos a la descripción del área a prescribir de la partida n.º 07002722 y la falta de firmas en la solicitud.

SEGUNDO: CONFIRMAR la observación formulada por la primera instancia, respecto a la presentación de planos.

Regístrese y comuníquese:



ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ
Presidenta de la IV Sala
del Tribunal Registral



WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral