



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL Y EL DERECHO DE PROPIEDAD EN
EL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, AÑO 2022.

Línea de investigación:

Procesos Jurídicos y Resolución de Conflictos

Tesis para optar el grado académico de Maestro en derecho civil y comercial

Autor:

Zegarra Miranda, Jorge Antero

Asesor:

Sánchez Camargo Mario

ORCID: 0000-0002-3368-9102

Jurado:

Ramos Suyo, Juan Abraham

Vigil Farias, José

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2024



Reporte de Análisis de Similitud

Archivo:

[1A_ZEGARRA_MIRANDA_JORGE_ANTERO_MAESTRÍA_2023.docx](#)

Fecha del Análisis:

16/03/2023

Analizado por:

Astete Llerena, Johnny Tomas

Correo del analista:

jastete@unfv.edu.pe

Porcentaje:

06 %

Título:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL Y EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, AÑO 2022.

Enlace:

<https://secure.arkund.com/old/view/153902765-427838-586046#FclxCoAwDAXQu2T+SBpTk/Qq4iBFpYndOop3Fx/voXtQWRnpHxCiYIHBHBZwOMMFgdANNNrV29nq3utBhSfOHKLJTUVny8n1/QA=>



DRA. MIRIAM LILIANA FLORES CORONADO
JEFA DE GRADOS Y GESTIÓN DEL EGRESADO



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL Y EL DERECHO DE
PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO,
AÑO 2022.

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Para optar el grado académico de
Maestro en derecho civil y comercial

Autor:

Zegarra Miranda, Jorge Antero

Asesor:

Sánchez Camargo Mario

(ORCID: 0000-0002-3368-9102)

Jurados:

Ramos Suyo, Juan Abraham

Vigil Farias, José

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima-Perú

2024

Índice de contenido

RESUMEN	6
ABSTRACT	7
I INTRODUCCIÓN	8
1.1 Planteamiento del problema	8
1.2 Descripción del problema	10
1.3 Formulación del problema	11
1.3.1 Problema general	11
1.3.2 Problema Específicos	11
1.4 Antecedentes	12
1.5 Justificación de la Investigación	18
1.6 Limitaciones de la investigación	19
1.7 Objetivos de la Investigación	19
1.7.1 Objetivo General	19
1.7.2 Objetivos Específicos	19
1.8 Hipótesis	19
II MARCO TEÓRICO	21
2.1 Marco conceptual	21
III. MÉTODO	40
3.1 Tipo de investigación	40
3.2 Población y muestra	41
3.3 Operacionalización de variables	42
3.4 Instrumentos	43

	3
3.5 Procedimientos	44
3.6 Análisis de datos	44
3.7 Consideraciones éticas	44
IV. RESULTADOS	45
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	54
VI. CONCLUSIONES	58
VII. RECOMENDACIONES	60
VIII. REFERENCIAS	62
IX. ANEXOS	68
Anexo A: Matriz de consistencia	68
Anexo B: Validación de Instrumentos	69
Anexo C: Confiabilidad de Instrumentos	71
Anexo D: Instrumento de medición	73

Índice de tablas

Tabla 1 Operacionalización de la variable independiente. Prescripción adquisitiva notarial	42
Tabla 2 Operacionalización de la variable dependiente. Derecho de propiedad	43
Tabla 3 Frecuencias sobre la variable independiente: Prescripción adquisitiva notarial	45
Tabla 4 Frecuencias sobre la dimensión: Función del notario	46
Tabla 5 Frecuencias sobre la dimensión: Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión	47
Tabla 6 Frecuencias sobre la dimensión: Mecanismos de defensa	48
Tabla 7 Frecuencias sobre la variable dependiente: Derecho de propiedad	49
Tabla 8 Prueba de la hipótesis general	50
Tabla 9 Influencia porcentual entre las variables	50
Tabla 10 Prueba de la hipótesis específica 1	51
Tabla 11 Influencia porcentual – Pseudo R cuadrado 1	51
Tabla 12 Prueba de la hipótesis específica 2	52
Tabla 13 Influencia porcentual – Pseudo R cuadrado 2	52
Tabla 14 Prueba de la hipótesis específica 3	53
Tabla 15 Influencia porcentual – Pseudo R cuadrado 3	53
Tabla 16 Resumen de procesamientos de casos	71
Tabla 17 Rangos de Confiabilidad	71
Tabla 18 Confiabilidad del instrumento de la variable. Prescripción adquisitiva notarial	71
Tabla 19 Confiabilidad del instrumento de la variable. Derecho de propiedad	72

Índice de figuras

Figura 1 Histograma de la variable independiente: Prescripción adquisitiva notarial	45
Figura 2 Histograma sobre la dimensión: Función del notario	46
Figura 3 Histograma sobre la dimensión: Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión	47
Figura 4 Histograma sobre la dimensión: Mecanismos de defensa	48
Figura 5 Histograma sobre la variable dependiente: Derecho de propiedad	49

RESUMEN

Objetivo: Explicar como la prescripción adquisitiva notarial influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022. **Método:** La tipificación del estudio es explicativo, de diseño no experimental y de corte transversal, la muestra lo conformaron 35 especialistas en derecho civil. **Resultados:** Las personas indican que un 63% “no aceptan” que no se considere en la actualidad la prescripción adquisitiva notarial para casos de derecho de propiedad. Asimismo, las personas indican que un 63% “no aceptan” que la función del notario es valorada en la actualidad más en los casos de derecho de propiedad, además, un 49% “no aceptan” como eficaz el cumplir de requisito como posesión y un 37% “aceptan” que se cumple con objetividad los requisitos de posesión. Las personas indican que un 60% “no aceptan” que la materia del derecho de propiedad es manejada adecuadamente y solo un 37% “aceptan” que se cumple. **Conclusiones:** Se concluye que por medio de los resultados extraídos: La prescripción adquisitiva notarial muestra una influencia positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005. Asimismo, de acuerdo a los resultados extraídos la prescripción adquisitiva notarial tiene influencia en el derecho de propiedad con un porcentaje de 93.5% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad entre las variables.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva notarial, derecho de propiedad, posesión.

ABSTRACT

Objective: Explain how the notarial acquisitive prescription influences property rights in the district of San Juan de Lurigancho, year 2022. **Method:** The classification of the study is explanatory, non-experimental and cross-sectional design, the sample was made up of 35 specialists in civil law. **Results:** People indicate that 63% "do not accept" that notarial acquisitive prescription is not currently considered for cases of property rights. Likewise, people indicate that 63% "do not accept" that the function of the notary is currently valued more in cases of property rights, in addition, 49% "do not accept" as effective fulfilling the requirement as possession and 37% "accept" that the possession requirements are met objectively. People indicate that 60% "do not accept" that the matter of property rights is properly handled and only 37% "accept" that it is fulfilled. **Conclusions:** It is concluded that through the extracted results: The notarial acquisitive prescription shows a positive influence on the property right in the district of San Juan de Lurigancho, year 2022, because a sig is appreciated. of 0.000 which is less than sig. in books of 0.005. Likewise, according to the results extracted, the notarial acquisitive prescription has an influence on the property right with a percentage of 93.5% according to the Nagelkerke coefficient, that is, there is a high dependence and causality between the variables.

Keywords: notarial acquisitive prescription, property right, possession.

I INTRODUCCIÓN

Desde épocas remotas el término denominado usucapión o prescripción, tiene sus inicios desde la época romana, la cual estuvo relacionado tanto a bienes inmuebles como bienes muebles de manera independiente con la finalidad de lograr la adquisición de la misma sea por el ejercicio de algo o más aún porque un individuo la estuvo utilizando en un periodo de tiempo.

En este sentido dicha afirmación no se discrepa con los conceptos actuales puesto que en la actualidad el término prescripción se utiliza para lograr obtener y en algunos casos otorgar derechos en relación a bienes sea por su utilización o por el correr del tiempo.

Asimismo, para lograr que la prescripción pueda entrar a trámite se sigue las pautas que indica la legislación vigente la cual indica que se debe iniciar con una demanda relacionada a la solemnidad sustancial y de existir materialidad un juez podrá recurrir a citar a la contraparte, luego convocar a una audiencia para la exposición de hechos para lograr finalmente tomar una decisión, en la cual puede brindar dominio a la persona peticionaria.

Se muestra una alta carga procesal y laboral para los jueces, por ello se espera que los notarios logren implementar de forma más efectiva y simplificada procedimientos que faciliten la evaluación de la petición cumpliendo con todos los requisitos que señala la legislación vigente para lograr la obtención del dominio, así como su respectiva inscripción, con dicha implementación se logrará mejoras en los tiempos de trámite, reducción de retrasos y garantizar que las personas logren el derecho a la propiedad de manera rápida y efectiva.

1.1 Planteamiento del problema

Según (Nava, 2018), la defensa de una propiedad resulta ser un asunto común relacionado de manera estrecha dentro del derecho civil, cabe resaltar que en México se

considera los asuntos de prescripción adquisitiva notarial como un conjunto de procedimientos que tienen la finalidad de lograr la adquisición de una propiedad.

Por su parte (Flores, 2019) indica que, en Nicaragua, los asuntos relacionados a la prescripción se logra obtener los derechos a la propiedad de un determinado bien inmueble o mueble en un periodo de tiempo siempre respetando la legislación vigente.

Sin embargo, en el Perú se ha establecido diversos procedimientos en los cuales la prescripción adquisitiva de dominio resulte de trámites y gestiones en las vías notariales, administrativas y judiciales.

En épocas anteriores, los temas relacionados a prescripción adquisitiva de dominio se manejaron de manera tradicional siguiendo un criterio judicial, en la cual surgió con el D.L 667 la prescripción administrativa la cual era aplicable en el ámbito de predios rurales, generando por su parte que los índices de carga procesal aumentaran, y así se complementó con la Ley 27157 implementada con la finalidad de lograr una reducción de las ratios de informalidad notarial.

Mediante la Ley 26662 se logró regular aspectos relacionados a la prescripción adquisitiva notarial brindando a las notarías competencias que le permitan la formalización de procesos para que un poseedor de un bien logre la prescripción del mismo y reconocimiento como único propietario.

Según (Flores, 2019) señala que en la época actual existe una problemática social relacionada al derecho de propiedad en donde diversos individuos son afectados puesto que vulneran sus derechos a pesar de los procedimientos que utilizan las entidades públicas del Perú como el de Registros Públicos.

Asimismo, en Brasil se realizan diversas actividades a través del folio real, el cual se maneja de manera estricta calificando y depurando, velando por los derechos de la persona catalogada como propietaria legal antes de realizar cualquier inscripción de alguna actividad sobre otra, ejecutando las normas como la prioridad, especialidad, el trato sucesivo, etc., para lograr que el derecho real no se vea afectado.

1.2 Descripción del problema

En el entorno actual del país aún está presente la problemática de la pérdida de los derechos de posesión respecto a un bien por parte de individuos suplantadores de identidad con fines lucrativos, en algunas ocasiones vendiendo el mismo bien en reiteradas oportunidades, dichos inconvenientes dificultan la eficiencia del trabajo de los Registros Públicos, asimismo una de las causas son la ambigüedad de diversos artículos del código civil que no protegen a la propiedad como tal, inclusive muestran vacíos en las leyes.

Dentro del aspecto notarial, una prescripción adquisitiva de dominio se considera una vía para que un individuo logre la propiedad y posesión a pesar de las dificultades que pueda tener para lograrlo por la vía regular.

Asimismo, en diversas ocasiones a pesar de ser propietarios legales han sido sorprendidas por la aparición de terceras personas reclamando ser dueños del bien mueble o inmueble, todo ello se ha logrado a través de documentación no fidedigna, a través de fraude y falsificación de otro tipo de documentación para avalar posesión.

La formalización notarial de la prescripción adquisitiva de dominio se ha optimizado a través de la sistematización y su posterior incorporación a la legislación peruana con la finalidad de lograr un mejoramiento en diversos aspectos que permitan formalizar las propiedades, los

predios y posesión en casos en que sea prácticamente imposible lograr registrarlos ante la Superintendencia Nacional de Registro Predial.

Asimismo, para medir el grado de cumplimiento de esta normativa se optó por aplicar el método de la porción notable el cual se utilizar para distintos registros prediales lograron optimizarse al aplicarse correctamente, es importante resaltar la importancia de que toda legislación debe pasar por una etapa de perfeccionamiento a través de un trabajo de investigación que facilite un mayor panorama y casuística que se presenten en la actualidad.

El problema está presente en el nulo sentido de cumplir con su labor de manera efectiva por parte de las notarías en asuntos relacionados a la usucapión, causando que cualquier título de propiedad que se haya logrado obtener a través de dicha vía, se declare como nulo por parte del órgano jurisdiccional, relacionándose inclusive con la inscripción registral, todo ello logra un efecto negativo hacia el derecho, así como causar grandes costos para la sociedad, se anhela conseguir un mayor grado de optimización tanto en las gestiones, fiscalizaciones y procedimientos de usucapión; con la constante capacitación por parte de las notarías se logrará disminuir la carga laboral y costos por parte de las entidades judiciales.

1.3 Formulación del problema

1.3.1 Problema general

¿Cómo la prescripción adquisitiva notarial influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022?

1.3.2 Problema Específicos

- ¿Cómo la función del notario influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022?

- ¿De qué manera el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022?
- ¿De qué manera los mecanismos de defensa influyen en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022?

1.4 Antecedentes

1.4.1 Antecedentes internacionales

Sinddhisar et al. (2022) en su estudio señala que el contrato vinculante de compraventa es un acuerdo preliminar sobre un contrato de compraventa de derechos sobre terrenos y/o edificios que posteriormente se realizará y ratificará o firmará ante notario. Donde las partes obligadas por el contrato cumplirán los derechos y obligaciones conforme a lo transmitido y pactado en el contrato vinculante de compraventa celebrado. Este estudio tiene como objetivo conocer la implementación del acuerdo vinculante de compraventa de derechos sobre la tierra basado en una escritura notarial en el este de Yakarta.

Chien (2022) en su estudio “Adverse possession laws in 203 jurisdictions: proposals for reform”, concluye que la prescripción adquisitiva, es un concepto más amplio que el adverso a la posesión, ha sido adoptada en al menos 177 jurisdicciones, y la doctrina se remonta al derecho romano. La forma más justificable de prescripción adquisitiva es uno que otorga la propiedad solo a aquellos que registran (o registran) su propiedad (o título) de buena fe, pero por razones técnicas resulta ser inválido. El requisito de la posesión es redundante una vez que la buena fe y el registro de propiedad (o título) se contabilizan y la prescripción adquisitiva basada en la posesión, sin importar si los poseedores están en buena fe o mala fe no se puede justificar en países con registros que funcionen bien si el poseedor no tiene título de su propiedad.

Anderson (2020) en su estudio señala que es habitual que la legislación actual logre que una determinada persona obtenga la posesión de un bien en un rango de tiempo, esto es demostrable tanto en Inglaterra como en Escocia, pero los criterios difieren en lo que se denomina un permiso unilateral el cual se brinda a una persona para que logre ocupar el bien sin necesidad de estar presente físicamente.

Guardiola (2021) en su estudio "La adquisición a non dominio", tuvo como objetivo general analizar la adquisición a non dominio, se concluye que al exigir la presencia de los titulares originales para realizar una adquisición se dificulta el procedimiento para realizar cambios en la titularidad y disminución de problemáticas entre los índices de seguridad dinámica y estática, ejecutándose correctamente.

Pasto (2020) en su tesis concluye que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se considera como una modalidad de adquisición de una determinada propiedad en un intervalo de tiempo en la cual un individuo que se considera como posesionario mostró desinterés por un determinado bien, pero en la denominada prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se considera el criterio de la buena fe de la persona poseedora a pesar de la falta del título traslativo de dominio.

Nava (2018) estableció la influencia de la prescripción adquisitiva como herramienta para adquirir bienes sin limitación jurídica, sobre la relación al ámbito del derecho positivo civil, considerándose a la posesión como un universo que brinda todos los derechos sin tomar en cuenta antecedentes, criterios, etc.

Chuma (2016) en su tesis analizó en Ecuador, las maneras en que la prescripción adquisitiva de dominio resulta una manera de lograr la adquisición al mantener una propiedad en su poder en un intervalo de tiempo para lograr convertirse en un nuevo propietario, con ello

se le permite establecer una determinada declaración judicial, asimismo indica que el cumplimiento se da considerando los requisitos de nivel legal para realizar tal posesión.

1.4.2 Antecedentes nacionales

López (2022) en su investigación se planteó determinar cual es la problemática que surge en el proceso administrativo al momento de gestionar diversas PAD o prescripciones adquisitivas de dominio a través de un trabajo de investigación cualitativo, aplicando entrevistas semi estructuradas las cuales fueron resueltas por personal relacionado al derecho registral, civil y administrativo, concluyendo que las organizaciones administrativas retrasan la documentación necesaria para continuar con los procesos de las PAD notarial o judicial, confirmando la necesidad de que estas metodologías resulten eficaces para ejecutar una usucapión de bienes, asimismo resalta la presencia primordial de autoridades/ magistrados que se encargan de evaluar los hechos conforme a la documentación obtenida a través de la demanda.

Hurtado (2022) en su investigación señala el reducido nivel de competencias que generalmente posee un notario para lograr desempeñar las labores necesarias para obtener la prescripción adquisitiva de dominio de un determinado bien, los cuales en numerosas oportunidades congestiona la actividad judicial, inclusive en algunas ocasiones los mismos notarios tienen inseguridad al momento que realizan la publicación de alguna solicitud que pueda ser truncada, razón por la cual con la finalidad de buscar solución a dicha problemática surgida por la presencia de una ley *apertus* que autorice a terceras personas ejecutar dichos trámites, se establece la siguiente hipótesis: oponerse a la prescripción notarial sin acreditar su veracidad es considerada un uso abusivo desde el punto de vista del derecho. Asimismo con el objetivo de poder acreditar la veracidad se implementó un Marco Teórico que logre enfatizar la importancia de la actividad notarial en la cual se analice las discrepancias entre propiedad y

posesión, tomando en consideración que la prescripción adquisitiva de dominio para diversos criterios doctrinarios enfocados en el sector notarial y ejecución abusiva de oposición, el trabajo de investigación fue inductivo, y considerado juridico-social, estudiando la influencia de la prescripción adquisitiva sobre la sociedad del Perú.

Quispe (2022) en su estudio tuvo como objetivo general reflexionar acerca de las notas características civiles y registrales del patrimonio familiar y así como otros relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio, luego justificar la primacía de esta última ante un eventual conflicto con la primera. Se concluye que una determinada usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, es una institución que tiene por finalidad premiar a quien ejerce una posesión cualificada por un tiempo determinado otorgándole un título en reconocimiento por su conducta deseada por la sociedad y a su vez sancionar a quien no explota los bienes y mantiene en la improductividad los mismos.

Tinajeros (2022) en su determina el impacto de cómo el proceso de ejecutar una prescripción adquisitiva de dominio tiene influencia en una entidad municipal, concluyendo que el termino propiedad califica de manera jurídica permitiendo a un individuo la utilización, disfrute, disposición, y reivindicación de un bien, y que posea materialidad económica inclusiva que pueda generar diversos beneficios con el paso de un intervalo largo de tiempo.

Guardiola (2021) en su tesis se planteó como objetivo lograr la identificación de la forma en que el procedimiento procesal de un determinado bien está regulado para tratar la prescripción adquisitiva dentro del ámbito civil, así como su adaptación como procedimiento no contencioso en el ámbito notarial determinando la existencia de 2 maneras en la cual el procedimiento está regulado. Primeramente el ámbito judicial en la cual está basado en el código procesal civil para procedimientos calificados contenciosos, considerado correcta de acuerdo a

lo entrevistado e investigado, asimismo en el ámbito notarial calificado como error, en la cual se califica como procedimiento no contencioso, y los Notarios no califican con las competencias necesarias para tratar asuntos relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que es calificado con una labor plenamente contenciosa, como puede visualizarse en otras partes de Europa como en el caso de Alemania.

Becerra (2017) en su tesis determinó como un adecuado sentido de seguridad jurídica en el ámbito registral puede distorcionar la manera en que se vulnere el respeto al derecho de propiedad, a través de un trabajo de investigación cualitativa con un universo poblacional de 600 personas que laboran en los Registros Públicos con un muestreo de 3 funcionarios. Concluyendo que la vulneración se da por incapacidad y poca capacitación, sin otorgar niveles correctos de predictibilidad, por ello es recomendable aplicar controles difusos registrales y brindar competencias a los trabajadores registrales para que cumplan correctamente los procesos registrales de inscripción.

Canchalla (2017) en su tesis determinó el impacto del derecho de propiedad sobre las personas que utilizaron los Registros Públicos durante el periodo 2017, con una investigación descriptiva, básica, no experimental, con un universo poblacional de 50 personas usuarias de los Registros Públicos de la capital limeña, determinando que si existe un alto impacto y afectación sobre los usuarios.

Maldonado (2017) en su tesis estableció si la usucapión influye directamente sobre la creación de la legislación 27157-27333 y la prescripción adquisitiva de dominio notarial en distritos del cono norte, el trabajo fue explicativo, no experimental; con un universo poblacional de 9 personas dedicadas a brindar servicios como notarios, así como 400 personas que residen en el cono norte, y por 123 personas dedicadas a la actividad de registradores. Concluyendo que

la influencia de la usucapión resulta de un procedimiento de nivel significativo para el ámbito de la prescripción adquisitiva de dominio notarial el cual colabora al entendimiento jurídico y seguridad de la propiedad de los habitantes residentes en el Cono Norte limeño, sin embargo es importante señalar que la usucapión para lo que respecta ámbito notarial es importante considerarlo como una serie de trámites expeditivos que van a garantizar ejecutar la labor de formalizar los predios urbanos ubicados en las localidades del Cono Norte limeño basándose en la legislación 27157 – 27333 las cuales señalan posesión.

Berrocal (2017) determinó a través de un trabajo de corte transversal, no experimental y correlacional, el vínculo existente entre una prescripción adquisitiva de dominio y el derecho a la propiedad el cual está señalado en el Código Civil con un universo poblacional de 80 individuos mostrando como resultado que el 36,25% de las personas opinan que el nivel es aceptable, el 50% indica que el nivel es medio o regular, y solo el 13,75% señala que el nivel es pésimo. Asimismo como contrapartida, respecto al derecho de propiedad se obtuvo como resultado que el 25,00% indica que el nivel es aceptable, el 56,25% es medio o regular y solo el 18,75% opina que el nivel es pésimo, asimismo a modo de sugerencia se recomienda la revisión constante de la prescripción adquisitiva de dominio en el ámbito notarial con la finalidad de no abrir brechas ni promover la creación de vacíos legales o jurídicos, así como la actualización constante, reingeniería, reestructurar la forma en que se tenga que velar por el cumplimiento de la legislación que facilite la adaptación a ciertos cambios o estilos en lo que exista discrepancia legal.

1.5 Justificación de la Investigación

1.5.1 Practica

Se encuentra debidamente justificado puesto que los mecanismos relacionados poseen diversas deficiencias y situaciones problemáticas generadas por el manejo de la prescripción adquisitiva de dominio notarial, el cual generalmente es causado por los mismos procedimientos y vacíos legales del sistema jurídico civil, siendo notorio una serie de correcciones pendientes en el ámbito del derecho a la propiedad, posesión y otros ligados a la prescripción adquisitiva de un determinado bien.

1.5.2 Teórica

Está conformado por diversas teorías las cuales fueron analizadas con la finalidad de comprenderlas y ampliarlas para generar otro tipo de investigaciones relacionadas a la misma y dichos resultados orientarlos a través de la capacidad de investigar a diversos operadores de justicia, despachos del ámbito notarial y otros, para garantizar obtener conocimiento de la influencia que pueda tener una posible nulidad en el tema de prescripción adquisitiva, mejorando de esta manera las labores notariales ante una determinada prescripción adquisitiva de dominio

1.5.3 Metodológica

Se ha optado para este tipo de investigación la denominada correlacional, la cual se encuentra debidamente justificada puesto que los mecanismos utilizados para recopilar datos será el cuestionario, el cual podrá ser utilizado en futuros trabajos de investigación que cuenten con variables similares al derecho de propiedad y prescripción adquisitiva notarial.

1.6 Limitaciones de la investigación

Una de las dificultades o limitaciones más relevantes para el desarrollo del presente trabajo ha sido el factor tiempo por parte de las personas involucradas en el cuestionario, los cuales por tener un nivel profesional generalmente se encuentran ocupados en horario de oficina cumpliendo diversas actividades y no cuentan con una agenda de libre disponibilidad.

1.7 Objetivos de la Investigación

1.7.1 Objetivo General

Explicar como la prescripción adquisitiva notarial influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

1.7.2 Objetivos Específicos

- Establecer como la función del notario influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.
- Determinar si el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.
- Establecer si los mecanismos de defensa influyen en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

1.8 Hipótesis

1.8.1 Hipótesis general

La prescripción adquisitiva notarial influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

1.8.2 Hipótesis específicas

- La función del notario influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

- El cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.
- Los mecanismos de defensa influyen positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

II MARCO TEÓRICO

2.1 Marco conceptual

2.1.1 *Enfoque teórico de la prescripción adquisitiva*

2.1.1.1 Teoría Objetiva de Ihering. Los diversos planteamientos por parte de Ihering relacionado al corpus se aprecian en su labor cardinal, entendiéndose al término posesión como exteriorizar una determinada propiedad, asimismo desde el punto de vista de la jurisprudencia romana pero la no aceptación del punto de vista savigniana del poder físico, con lo cual se procedió analizar la interrogante ¿a qué se refiere con exterioridad de propiedad?

Se considera como la etapa estándar de manera externa de una entidad, manejar o esgrimir alguna persona, en cambio el término Corpus es afirmar de manera externa el atrevimiento, diversas correspondencias posesoria embrolla un animus, justamente el corpus doma el animus (García, 1993).

2.1.1.2 Teoría de la Anomia. Se define el término anomia al faltante de normativas o capacidad para obtener una adecuada estructura social para lograr brindar todos los requerimientos que necesita una sociedad para obtener el cumplimiento de metas, generalmente dicha palabra es utilizada en las ciencias sociales o propiamente en la sociología.

Fue implementado en el año 1893 por Émile Durkheim en su trabajo titulado división del trabajo para la sociedad, en la cual expone que cuando un determinado país carece de normativas, genera inestabilidad el trabajo en equipo y relaciones grupales dificultando la integración. Asimismo, en el trabajo titulado La Teoría y estructura determina que toda estructura de la sociedad ejecuta presión en un muestreo de individuos de modo tal que generan inconformidad en lugar de una persona conformista.

Asimismo, Durkheim califica a la anomia como una reducción de las fortalezas relacionadas a la moralidad común, puesto que los individuos no cuentan con un panorama claro de conductas aceptables y correctas, causando maneras de comportarse inadecuadas, delictivas y desviadas, orientándose a la destrucción y empeoramiento del orden social, la normativa no garantiza regular una sociedad. (Maldonado, 2017).

2.1.1.3 Teoría del Orden Social. Se encarga de orientar una dirección de la estructura social con la finalidad de estandarizar normativas, jerarquías, organizaciones aprobadas socialmente a través de un adecuado consenso social. Generalmente no se obtiene un grado de compatibilidad con las conductas sociales, así se mantenga el orden social no garantiza que se establezca una reducción de contradicciones u otros desordenes, por ello la mayoría de las sociedades muestra disfunciones e inestabilidad, razón por la cual la sociología analiza ese tipo de orden social, uno de ellos precursores en la formulación de dicha situación problemática fue Thomas Hobbes, quien a su vez recomendó estrategias que permitió un mejor entendimiento para explicarlo: denominado nociones de contrato social (Maldonado, 2017).

2.1.2 Propiedad en el Perú

2.1.2.1 Época preincaica. En esta etapa histórica no se cuentan con información exacta, pero en esa época el término propiedad estaba calificada bajo un carácter colectivo cuyo centro de la sociedad se conformaba por el ayllu, el cual fue consecuencia de la constante evolución,

Según Max Schreiber (1999), el cual cita a Hidelbrando Castro Pozo, señala que el origen del ayllu prehistórico pudo haberse generado por la influencia de grupos hórdicos conformados, seleccionados y elegidos por lazos de consanguinidad, inclusive tomó en consideración una masa monetaria uniforme, únicamente para iniciar solo una defensa y abastecimiento, con los años se orientó a labores de producción.

Generalmente por dichas causas, el objetivo de la posesión privada termina distorcionada, resquebrajada de los grupos gentilicias y clánicos, el aislamiento y emancipación de agrupaciones familiares, generando diferencias, brechas y distancias muy marcadas entre servidores, esclavos, familias, propiciando comportamientos despotas y el surgimiento de funcionarios e ideas de organización estatal.

2.1.2.2 Época incaica. En dicha etapa de la historia se trataba asuntos relacionados a la posesión de los suelos con carácter socialista, asimismo una jerarquía social y política, en la cual se mostraba notorio algunos indicios de propiedad individual, funcionaba a la par con un sistema de carácter colectivo que permitía consolidar propiedades.

Por su parte Max Schreiber (1999) quien a su vez cita a Atilo Sirivich señala que los incas al contar con una política colectivista no contaban con un conocimiento previo de todo lo referente a bienes inmuebles, contratos, propiedad privada, solo conocían el derecho público.

2.1.2.3 Época de la conquista. Durante esta época surge el individualismo el cual sustituye la propiedad colectiva, es decir el ayllu es reemplazado por lo feudal, los derechos indios tuvieron gran relevancia puesto que la corona agilizó la política de captar la documentación necesaria que sirviera de medio probatorio para obtener validez legal de todo derecho en diversas zonas del nuevo mundo.

Razón por la cual las entidades coloniales se vincularon con la expropiación de una diversidad de bienes, asimismo existe la teoría de que el sistema papal así como sus seguidores surgieron con la finalidad de formalizar el dominio español por medio de los reales utilizando organizaciones como las bulas en la cual se refugiraron para brindar mecanismos para lograr posesión de las tierras los cuales sirvieron como parte de pago o contraprestación por servicios por motivos de conquista y revelación, la legislación en esa época la corona otorgaba la posesión

sobre tierras de países ubicados en América, las cuales se le asignó a los descubridores, colonizadores, personas relacionadas a la iglesia o alguna agrupación municipal, y todo lo que aún no se logró distribuir por parte de la corona, se le atribuía su posesión.

Cabe resaltar que el régimen agrario en la colonia pasó de agrupaciones agrarias a latifundios individuales, los cuales generalmente eran sembrados por indios por medio de una organización feudal, sin embargo dichos feudos se consolidaron a lo largo de los periodos pero en un numero inferior de individuos debido a que la propiedad de un bien mostraba diversos inconvenientes.

2.1.2.4 Época de la independencia. Por su parte José Carlos Mariátegui (2010), al realizar un análisis de las dificultades en términos de propiedad de los bienes en aquella época propició el surgimiento de los dirigentes en la burguesía, sin embargo no tuvo una participación activa o inmediata debido a que no mostraba lo que realmente la población aspiraba que era la fisonomía agrarista.

Generalmente no se daba prioridad a la defensa de las personas que trabajaban la propiedad o la tierra, más bien se orientó a mantener el alto grado de poder feudal de la propiedad.

2.1.2.5 Época de la república. Al iniciarse dicha etapa las personas encargadas de velar por la legislación copiaron los conceptos ,ideales y paradigmas jurídicopolíticos de Europa y otras partes del mundo, generalmente basados en la revolución francesa.

Asimismo en el apertura de la era republicana, las personas encargadas de la legislación aplicaron los procedimientos europeos orientandolos hacia el ámbito político y jurídico, como dividir los poderes, ampliar las premisas del derecho civil, la libertad democrática y ciudadano, otros.

En ese momento se da el surgimiento de la mentalidad subjetiva de la propiedad considerandola como una sucesión o continuación de un individuo por medio de los bienes, representando un derecho ilimitado y con características absolutas, razón por la cual se suprimieron los beneficios sobre una propiedad, y la Constitución de 1823 brindaba garantías sobre los derechos de la propiedad brindándole la característica de inviolable, paradigma a seguir por otras constituciones hasta la actualidad.

2.1.3 Definición de prescripción adquisitiva notarial

Según (Maldonado, 2017) se define como un conjunto de procedimientos en la cual un individuo que ha adquirido bienes de forma pública, continua y pacífica, obteniendo el nombramiento como propietario por 5 o 10 periodos anuales, tiene derecho al reclamo del título de propiedad ante un determinado Notario

Según, (Ataucusi, 2018) resalta al término prescripción como consolidar un escenario jurídico a causa del factor tiempo transformándolo en derecho como la adquisición de un bien probablemente abandonado, renunciado, inactivo, a trabes de dicha prescripción adquisitiva, un individuo adquiere la característica de propietario inclusive si es que el anterior no demostró su existencia.

Asimismo, se califica al término prescripción como la manera en que se produce la adquisición de un determinado bien para convertirlo en posesión según los intervalos de tiempo (Cuadros, 1995).

Cabe resaltar que la denominada prescripción adquisitiva de dominio representa en diversas formas una institución la cual puede operar basándose en diversos elementos, en donde solo uno es parte primordial y subyacente, gracias a lo mencionado podemos determinar que la posesión logra realizar sus actividades sin importar la invalidez o validez ya que ello no

representa afectación en la operatividad de la institución, pero obtiene una parte relevante al momento en que los plazos prescriptos se acortan. (Sacco, 2000).

Por otra parte, Schreiber (2011) señala respecto a la prescripción que su finalidad es orientarse en la búsqueda de aspectos formales para convertir una posesión en propiedad a través de elementos que permitan reconocer dicho derecho, asimismo Gonzales (2012) resalta la importancia del factor tiempo en la prescripción puesto que con el tiempo se puede ejecutar de manera efectiva la usucapión (p. 439).

La correcta aplicación de una prescripción adquisitiva simplemente transforma a un determinado poseedor en un propietario, por ello desempeña un rol distinto puesto que, en un intervalo de periodos.

Ante el faltante de ejecución de algún derecho genera la finalización de un derecho verdadero del que era propietario, puede considerarse la vigencia de dicho derecho en el tiempo, sin embargo, es improbable ejecutarlo (Palomino, 2017).

Según (Meza, 2018), el término prescripción adquisitiva se define como una institución jurídica cuya función principal es brindar derechos a una persona que posea algo cumpliendo los requisitos plasmados en una legislación.

Asimismo, una prescripción adquisitiva de dominio, se le considera a la forma en que un tercero logre ser reconocido en un determinado periodo como poseedor, amparándose en el Poder Judicial para que sea reconocido plenamente dicho derecho, atentando contra los derechos de un determinado propietario registral.

Asimismo, Gonzales (2017) el cual fue citado por el autor Maldonado (2017) indica que los diversos trámites para determinar una propiedad se han regularizado debido al surgimiento de la prescripción adquisitiva debido a que representa una importante institución.

En cambio, para el ámbito de la usucapión representa como un ente primordial teórico y práctico, razón por la cual todas las discrepancias, diferencias, observaciones, puntos sujetos a debate por parte de personas relacionadas a los casos se considera finiquitado debido a la presencia de la prescripción adquisitiva.

Según González (2012) señala que, desde épocas remotas, para el caso de usucapión se suele relacionar con los bienes muebles, sin embargo, para los casos de prescripción se relaciona directamente con los bienes inmuebles.

2.1.3.1 Parámetros para la prescripción adquisitiva de dominio. Se opta por considerar los siguientes parámetros:

- Posesión continua. Obtener derechos de posesión sobre un determinado bien en forma periódica no es indicador de que se mantenga un contacto diario con el mismo, de esta manera se comprueba que no se requiere injerencia y se adiciona la abstinencia de terceros (Maldonado, 2017).

Asimismo es importante resaltar que la Ley 27157 brinda mecanismos de utilidad que puede relacionarse a criterios de posesión continua como los señala en su art.898 el cual trata de la sumatoria del tiempo posesorio y el art. 915 que trata los asuntos de presunciones de posesión continua, del Código Civil.

Por otra parte (Maldonado, 2017), resalta que no se necesita que la posesión sea continua por una misma persona debido a que para realizar la adquisición de una determinada propiedad a través de la prescripción, esta se da a través de la sumatorio de periodos posesorios para lograr que el poseedor pueda aprovechar el lapso que tuvo la posesión anterior para llegar al máximo de periodos necesarios de prescripción según la legislación.

- Sesión pacífica. Es cuando no existe acciones forzosas tanto moral como física para lograr la posesión, siempre considerando la legislación referida a los plazos legales para lograr la prescripción adquisitiva. (Maldonado, 2017).
- Posesión pública. La persona que utilice el bien sintiéndose poseedor del mismo debe mostrar un estilo de conducta como lo mostraría el titular original del derecho.
Razón por la cual si una persona se posesiona de manera ilegal y oculta ante una sociedad no puede reconocerse como propietario, siempre deberá mostrar una imagen pública de posesión, caso contrario se le negará toda oportunidad de ejercer su derecho a la propiedad. (Maldonado, 2017).
- Posesión como propietario. Para que una persona pueda garantizar la adquisición de un determinado bien inmueble a través de una prescripción tendrá que mostrar una conducta como lo haría un propietario, actuando con animus domini. (Maldonado, 2017).
- El justo título y buena fe. Dicha documentación va garantizar que el poseedor tenga mayores alternativas legales para la adquisición de un bien inmueble en un lapso de tiempo corto puesto que al contar con justo título y buena fe mostrará un aumento significativo de presunción para ser reconocido como legítimo propietario y lograr conseguir un título legal que pueda acreditarlo como propietario (Maldonado, 2017).

2.1.3.2 Diferencias de la prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva. A pesar de que ambas son calificadas por el Código civil con un grado de autonomía, instituciones, se analizan por separado, puesto que cada doctrina tiene criterio propio y se establecen sus diferencias muy bien marcadas. (Palomino, 2017).

Es importante resaltar que la prescripción extintiva se le denomina así porque cumple con suprimir toda alternativa de derecho generando pérdida de un bien inmueble, por descuido, negligencia, incapacidad.

Por ello dicha figura jurídica brinda protección dirigida a la persona que realizó la explotación del bien, quien al explotarla y poseerla brinda riquezas a un determinado Estado, y otorga una imagen de dar beneficio a este, pero castigando al individuo que dejó una propiedad en abandono. (Palomino, 2017).

La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, puesto que no se requiera que nadie la transmita, sino que es un derecho ganado por el solo transcurso del tiempo, un apremio por la explotación del bien, la misma que para darle mayor seguridad debe inscribir ante el registro, bajo las formalidades que se requiere y naturaleza del bien (Palomino, 2017).

Asimismo (Diez, 1977) señala que usucapión está orientado a los derechos reales y dominio, y lo referido a prescripción extintiva tiene impacto en diversas clases de derecho, es generada al suprimir derechos, y siempre está considerando la inactividad de la persona calificada como titular, la usucapión se basa en comportamientos positivos continuos y permanentes de un beneficiario.

2.1.3.3 Declaración judicial de la prescripción. Los individuos que deseen la adquisición de una propiedad deben respetar la legislación vigente para así lograr la posesión de manera permanente, de manera pública, pacífica respetando los intervalos de tiempo considerando el derecho de la buena fe y justo título, si algún comportamiento es observado por el dueño en forma automática y en base a la ley se convierte en propietario, teniendo

consecuencias propias de la propiedad, razón por la cual no se considera necesario contar con una información judicial que permita constituir dicho derecho.

El grado de importancia de la mencionada declaración judicial está basado en que un bien o propiedad deba estar debidamente plasmada en los Registros Públicos, dando a conocer el derecho erga omnes, ante la existencia de presunción iure et de iure de que se tenga pleno conocimiento de todos los derechos que se lograron plasmar en el registro (Maldonado, 2017).

Sin embargo, cuando una determinada propiedad no fue inscrita antes, entonces es factible inscribirla judicialmente aplicando los criterios de prescripción adquisitiva corta, a la par con los referido a la buena fe y justo título.

Pero si realmente fue inscrita antes, será poco factible atribuirse una prescripción puesto que la publicidad que genera ciertos registros se asume que es conocido por la sociedad, suprimiéndose de esta manera la buena fe, el cual califica como un requisito indispensable para la prescripción corta (Maldonado, 2017).

2.1.3.4 Procedencia del proceso de prescripción. Según (Maldonado, 2017) resalta el Código Procesal Civil en su art. 504 del Código Procesal Civil, que trata sobre los alcances de la prescripción adquisitiva de dominio, el cual tiene la particularidad de tramitarse mediante un proceso abreviado, calificado como contencioso, asimismo muestra una mediana duración si es que se realiza comparaciones con el sumarísimo y proceso de conocimiento.

En la prescripción adquisitiva la legislación determina que resulta improcedente la reconvencción, pero dicho proceso brinda la alternativa de poder ofrecer recursos probatorios para apelar sentencias relacionados a la sucesión de hechos que tengan alto grado de relevancia dentro del derecho y también acaecidos luego de finalizada la fase de postulación de un

determinado proceso, cuando existe documentación emitida con fecha posterior al apertura de algún tipo de proceso, inclusive por desconocimiento.

2.1.3.5 Requisitos especiales a la tramitación del proceso de prescripción. Se consideran las siguientes: Se tendrá que señalar el periodo de posesión de la parte demandante, así también como la de sus causantes, la manera en que se adquirió, así como las fechas, inclusive el individuo que cuente con los derechos del bien, y en otros casos se suele considerar los datos personales y ubicación para notificar de las personas que ocupan el bien o los propietarios. (Maldonado, 2017).

Para efectos de mantener un alto grado de exactitud se debe realizar de manera efectiva una buena descripción del bien inmueble, se puede adicionar como anexos explicativos planos, fotografías, documentación elaborada por arquitectos, informes técnicos y otro tipo de documentación que pueda ser verificado por una autoridad administrativa o municipal, posteriormente un juez tendrá la potestad de exigir vócher de pago y número de operación de tributos relacionados al bien. (Maldonado, 2017).

Cabe resaltar que cuando se menciona el caso de prescripción adquisitiva de dominio aplicable a diversas propiedades que puedan ser inscritas en registros, se adicionará la copia literal, información y los asientos que correspondan de los últimos 10 periodos si se trata de un inmueble urbano y de 5 periodos si está relacionado a un tipo de inmueble rústico (Maldonado, 2017).

Asimismo, se brindará como sustento una declaración testimonial de entre 3 y 6 individuos que tengan una edad mayor a los 25 años, sin perjudicar los otros medios probatorios. (Maldonado, 2017).

2.1.4.6 Enfoque: La posesión como fundamento del derecho de propiedad.

Generalmente se define tomando como base 2 teorías, una primera llamada subjetiva señalada por Savigny la cual reconoce como poseedor cuando obtienen el animus domini, o al que posee una determinada propiedad sin reconocer en otro su derecho y así generar las consecuencias para que la posesión resulte de actividades jurídicas (Tuyume, 2016).

Una segunda llamada objetiva señalada por Ihering, en la cual reconoce como poseedor a la persona que posee un bien ejecutando un señorío fáctico en beneficio propio, dentro de la misma se incluye la intencionalidad.

El Perú se orienta más a esta última teoría, es importante resaltar que el presente trabajo de investigación se interesa por el derecho de propiedad basándose en la posesión, término utilizado en la vida diaria para distintos hechos, puesto que es el conjunto de derechos reales (Tuyume, 2016).

2.1.4.7 Enfoque: La propiedad sin posesión es propiedad vacía. La posesión no debe considerarse una institución vacía puesto que el propietario tiene poder, influencia y otras características favorables dentro del sistema, posee derechos reales de connotación económica, social y alta influencia en el día a día de las personas que lo rodean. (Tuyume, 2016).

Diversidad de investigadores resaltaron la relevancia del término posesión, por ejemplo, se considera posesión al conjunto de derechos reales primordiales para el cumplimiento del objetivo que es brindar facultades a los titulares, siempre tiene que estar presente en toda propiedad el término posesión, caso contrario se le considera una propiedad vacía o sin posesión. (Lama, 2007).

Por ello es importante distinguir entre derecho a la posesión y de posesión, el primero es plenamente identificable como ius possidendi, el cual se muestra como el poder de ejercer

posesión así no corresponda de manera efectiva, pero se basa en un título. el segundo, es identificable como *ius possessionis*, basada en sí misma y en un título o fundamento. (Tuyume, 2016).

La posesión se considera como señorío fáctico o potestad el cual a beneficio propio ejecuta un individuo en asuntos relacionados a un determinado bien en búsqueda de aprovechamiento con fines económicos y satisfacer diversas necesidades, reconociendo como poseedor al que se encuentre disfrutando del bien. (Lama, 2007).

2.1.4 Definición del derecho de propiedad

Según (Puig, 2006) representa todo derecho de alguna determinada cosa perteneciente a un individuo sujeto a una modalidad universal.

Asimismo, (Avendaño, 2009) resalta la importancia del término inviolabilidad de un bien o propiedad suponiendo que un gobierno lo puede garantizar respetando y haciendo respetar la propiedad, evitando que se prive de sus derechos considerando un posible caso en donde se aplique expropiación o diversas decisiones judiciales.

Por su parte (Vidal, 2013), indica la importancia del Derecho Real calificándolo como un nivel de poder que posee una persona con respecto a un determinado objeto en forma inmediata y directa, razón por la cual se puede afirmar que se encuentre estrechamente relacionado al derecho de propiedad.

El término propiedad es tener poderío completo sobre un determinado bien, considerado como un primordial derecho civil patrimonial que requiere diversas garantías que puedan protegerla, suele utilizarse en propio beneficio, asimismo se puede prescindir del mismo al transferirlo a terceros (Vidal, 2013).

Según (Palomino, 2017), resalta la relevancia social del derecho civil de carácter patrimonial, debido a que diversas personas migran a diversas zonas aprovechando la alta demanda inmobiliaria aumentando los niveles de zonas rurales que no suelen registrarse, la posesión es considerada el reconocer jurídicamente un derecho pleno sobre un bien específico.

Se considera derecho de propiedad a la institución que garantiza resultados en forma constitucional, la cual permite ampararse en leyes para protegerlas si resultan afectadas, asimismo identifica en su propietario los derechos de utilización de dicho bien, sin causar perjuicios a terceros. (Becerra, 2017).

2.1.4.1 Características del derecho de propiedad. Según el autor torres (1987) resalta la importancia de 3 características:

- **Universalidad:** generalmente el 100% de los recursos de consumo real tienen que ser poseídos, sin embargo, existen otros que por ser abundante logre ser poseído por cualquier persona sin exclusión de terceros (el aire).
- **Exclusividad:** brindar garantía de forma jurídica la alternativa de exclusión a terceros de la utilización y consumo de un determinado bien, así el derecho de propiedad aparecerá cuando al utilizarlo exclusivamente se compensa con los beneficios que pueda generar en un futuro.
- **Transferibilidad:** se da cuando se transfiere por un valor numérico de manera voluntaria.

2.1.4.2 La prescripción adquisitiva desde el Derecho Notarial. Por su parte Ledesma (2008), generalmente un proceso considerado no contencioso se da bajo nombre propio y en algunas ocasiones suele solicitarse que se manifieste un pronunciamiento judicial orientado a peticiones integradas.

Para Davis (1984) el ámbito de Jurisdicción Voluntaria es ejercida cuando un individuo la solicita con la finalidad de brindar legalidad a un modo de actuar o confirmar un derecho o incluso varios, del que no exista diferencias entre ellas.

2.1.4.3 Función del Notario Peruano. Basado en la ley del Notariado en su art.2 (D.S 1049), señala 2 aspectos importantes, la primera es brindar toda la fe ante contratos y otras actividades que se celebran ante él, y una segunda que es corroborar las acciones, trámites y hechos de temas calificados como no contenciosos.

Asimismo, Rodríguez y Wilches (2008) indican que la fe pública de los profesionales que se dedican a las actividades notariales es laborada de manera tácita los términos de confianza, certeza, convicción ante las acciones fácticas.

Por otra parte, Gonzales (2015) resalta la labor notarial puesto que brinda forma pública, puesto que actúa como analista y tiene sentido de criterio para aplicar los derechos dentro de una determinada vía extrajudicial.

2.1.4.4 Procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio. Basado en lo indicado en la ley 27157, procede al momento que suceden hechos en los cuales la persona interesada no cuente con título adquisitivo, y en algunas ocasiones logra exhibir el título pero no resulte ser el titular inscrito.

Asimismo, puede proceder si la persona que posea el bien o la persona interesada demuestre que cuenta con posesión continua, pública y pacífica por un periodo superior a los 10 años, el notario tiene pleno conocimiento de usucapión predial no inscrita, por ello la ley 27157 le brinda facultades para probar en un plazo fijo los trámites de prescripción adquisitivo.

2.1.5 Derecho comparado. Prescripción adquisitiva

2.1.5.1 Ecuador. La prescripción se considera constitutiva, debido a que está basado en su pronunciamiento judicial; RS 73- 2009 del periodo 2019, señala que en la evaluación judicial de una determinada prescripción adquisitiva de dominio la demanda va dirigida hacia el individuo que tiene toda la intención de figurar como titular en los registros sin considerar la legitimación pasiva en la persona que resulta como demandado. Siempre y cuando se haya ejercido facultades tomando en consideración requisitos de posesión como dueño y señor en el intervalo de tiempo indicado en la legislación que consta de 15 años sin modo clandestino, ni violencia que haga nulo una acción posesoria. (Berrocal, 2017).

2.1.5.2 Venezuela. En relación a la Prescripción adquisitiva, los distintos ámbitos de la jurisprudencia del país norteamericano indica que para la adquisición de un bien y derecho real se debe tomar en cuenta el intervalo de tiempo requerido según las leyes, es decir a través de lo que se denomina posesión continua, no equívoca, legítima, no interrumpida. (Berrocal, 2017).

2.1.5.3 Colombia. Está regulado por su Código Civil en sus art.2531 y 2532 junto con la usucapión hechos que conforman maneras de asegurar la adquisición del dominio de un bien poseído por el tiempo señalado de acuerdo a ley sea por 10 o 20 años dependiendo del tipo de prescripción sea extraordinaria u ordinaria, siendo necesario adicionalmente la posesión material de dicho bien para ejercer todo tipo de actos de posesión de manera no clandestina. (Berrocal, 2017). Entre los art. 2531 al 2532 de su código civil, resalta las maneras de obtener dominio de un determinado bien en la cual tienen que estar en posesion desde 10 y 20 años, y ese escenario va depender si se sitúa en una prescripción adquisitiva extraordinaria u ordinaria.

Tiene similitudes al PAD del Perú , pero resulta distinto a nivel de plazos, pero se visualiza como requisito que la persona que se califique como poseedor lo sea sin haber sido

interrumpido en ningún momento. En conclusión para lograr la prescripción la persona calificada como posesionaria requiere del dominio exclusivo de la propiedad, dejando de lado a terceros que se encuentren a la expectativa de que prescriba dicho bien.

2.1.5.4 Chile. Se basa en lo estipulado en su Código Civil el cual también es denominado como el Código de Andrés Bello, no utiliza el término usucapión, señala las regulaciones de todo el ámbito relacionado a la Prescripción entre sus artículos 2.492 y 2.513, señala que la prescripción se considera una modalidad para la adquisición de bienes ajenos, derechos ajenos y extinción de acciones en un intervalo de tiempo tomando en consideración todos los aspectos legales. (Berrocal, 2017).

La legislación de Chile, señala que para realizar la prescripción de un determinado bien deben transcurrir 15 años bajo posesión sin haberse cortado el periodo, sin violencia, sin requisito de contar con documentación o título alguno que sirva de prueba de la posesión puesto que se manejará criterios de buena fe. (Código Civil Chileno, 2000 citado por Lopez, 2022).

Resulta primordial mencionar que si un bien estuvo en posesión permanente por 2 individuos, es decir unos años una y otros años otra, la segunda persona tendrá todos los derechos de posesión inclusive se le sumará los años del primer habitante. El modelo de posesión simultánea se diferencia de la legislación colombiana por la presencia de exclusividad para prescribir, sin considerar sumatorio de plazos de otras personas que calificaron como posesionarios.

2.1.5.5 España. Define la usucapión como un determinado bien que puede ubicarse en poder del posesionario, con la finalidad de lograr obtener derecho de propiedad hasta reconocerse como dueño absoluto cumpliendo los requisitos de buena fe, legitimidad, que se haya producido de manera pacífica.

2.6 Definición de términos básicos

- Derecho Registral. Es la agrupación de preceptos y normativas reguladas ante diversas circunstancias jurídicas utilizando diversos recursos jurídicos y técnicos de manera organizada en una jerarquía institucional que genera una infinidad de efectos jurídicos sustantivos ligados de una u otra manera al derecho privado para proteger, tener certeza, oponibilidad, y otros. (Palomino, 2017).
- Notario. Es el individuo que, sin cumplir el rol natural de funcionario público, un gobierno le encarga la labor de dar fe para celebrar contratos y otros actos, así como realizar toda la documentación concerniente a procedimientos no contenciosos (Ataucusi, 2018).
- Publicidad Registral. Es catalogada como un conjunto de actividades dirigidas para hacer figurar distintos hechos o situaciones que tengan cierto tipo de relación jurídico. (Moisset, 1992).
- Prescripción adquisitiva. Modalidad adquirida para buscar la adquisición de un bien, calificado como derecho ganado a lo largo de un intervalo de tiempo para permitir a un usuario lograr inscribir una propiedad en los registros siguiendo las pautas indicadas por la legislación vigente. (Palomino, 2017).
- Proceso no contencioso. Trata de no generar problemas, conflictos, enfrentamientos, litigios u otros relacionados, más bien se trata de un interés tutelar, puesto que existen personas involucradas que comparten distintos tipos de intereses, así como la resolución que pueda emitirse no conforma *litis* (Ataucusi, 2018).
- Seguridad jurídica registral. Es considerada un valor que conforma las maneras en las que el ordenamiento pueda captar el valor principal, calificado también como el índice

de garantía del derecho de propiedad, considerando que el ámbito del derecho registral está siempre relacionado al servicio del valor seguridad. (Chico, 2015).

III. MÉTODO

3.1 Tipo de investigación

Según (Bernal et al., 2014) posee un sentido de enfoque cuantitativo puesto que se encuentra fundamentado en mecanismos de medición de particularidades de todo fenómeno social, el cual tiene como punto de partida establecer un marco conceptual que pueda adaptarse a la situación problemática que se someta al análisis.

Un listado de distintos postulados que puedan orientarnos a evaluar la relación existente entre las variables sujetas a estudio de manera deductiva, el mencionado enfoque nos permitirá generalizar resultados e inclusive normalizarlos.

Por su parte (Icart y Pulpón, 2012), señala que el método cuantitativo es considerado la manera en que se realiza una investigación y posterior explicación de una realidad en valores generalmente causales, utilizando la data obtenida para las variables sujetas a estudio.

Por otra parte, Hernández et al. (2017) señala que la investigación califica como un tipo explicativo puesto que la persona encargada de investigar va realizar planteamientos como los objetivos que someterá a estudio, explicando el motivo, razón y circunstancia de situaciones, hechos o cosas, para así facilitar el análisis de causa y efecto de las variables seleccionadas.

Asímismo, Bernal (2016) señala que la investigación descriptiva se define como un mecanismo básico dentro del ámbito de la investigación científica, razón por la cual califica la investigación de tipo causal o explicativa o causal, al igual que otros colegas, el idóneo.

Según (Hernández y Mendoza, 2018). El presente trabajo de investigación se realiza bajo el diseño no experimental puesto que se estudian las variables sin necesidad de manipular en forma deliberada los datos, ni fomentar la alteración de resultados.

Debido a que es un trabajo no experimental, no se va forzar situaciones, razón por la cual únicamente se cumplirá con la observación de hechos que ya existen.

Asimismo, Hernández et al. (2014) señala que es de corte transversal debido a que se cumple con la recolección de la data en un único momento, en ocasión única, con la finalidad de lograr la descripción de las variables para someterlas al análisis, así como su interrelación en distintos momentos que puedan darse.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

Según (Hernández y Mendoza, 2018). Se define como a la agrupación de hechos, casos o escenarios que tienen coincidencias con las especificaciones, es recomendable que se sitúe en el sitio adecuado considerando tiempo, lugar, contenido y características, así como el fácil acceso, se consideró como población a 35 profesionales del derecho con especialización, ubicados en la localidad de San Juan de Lurigancho.

3.2.2 Muestra

Según Arbaiza (2014) se utiliza el muestreo no probabilístico, la cual es seleccionada de manera deliberada, y no seleccionada aleatoriamente por parte de la persona encargada de la investigación. Se toma en cuenta la totalidad de la población que consta de 35 profesionales del derecho con especialización, ubicados en la localidad de San Juan de Lurigancho.

3.2.3 Muestreo

Según (Hernández y Mendoza, 2018) el trabajo califica como no probabilístico, debido a que representa a un subgrupo del total de la población, y no dependerá del criterio de probabilidad sino de las propias características que pueda brindar el trabajo de investigación, únicamente considerando la capacidad de toma de decisión con la que cuente el investigador

3.3 Operacionalización de variables

3.3.1 Operacionalización de la variable 1. *Prescripción adquisitiva notarial*

3.3.1.1 Definición conceptual. se define como un conjunto de procedimientos en la cual un individuo que ha adquirido bienes de forma pública, continua y pacífica, obteniendo el nombramiento como propietario por 5 o 10 periodos anuales, tiene derecho al reclamo del título de propiedad ante un determinado Notario (Maldonado, 2017).

3.3.1.2 Definición operacional. Se procede a definirla tomando en consideración las dimensiones planteadas las cuales son: función del notario, cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión y mecanismos de defensa.

Tabla 1

Operacionalización de la variable independiente. Prescripción adquisitiva notarial

Dimensiones	Indicadores
Función del notario	Proceso no contencioso Predios urbanos
Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión	Certificación municipal o administrativa Declaración efectiva
Mecanismos de defensa	Verificación de la posesión Falta de independización del terreno

3.3.2 Operacionalización de la variable 2. *Derecho de propiedad*

3.3.2.1 Definición conceptual. Se considera derecho de propiedad a la institución que garantiza resultados en forma constitucional, la cual permite ampararse en leyes para protegerlas si resultan afectadas, asimismo identifica en su propietario los derechos de utilización de dicho bien, sin causar perjuicios a terceros (Becerra, 2017).

3.3.2.2 Definición operacional. Se procede a definirla tomando en consideración las dimensiones planteadas las cuales son: código civil, seguridad jurídica y falsificación de documentos.

Tabla 2

Operacionalización de la variable dependiente. Derecho de propiedad

Dimensiones	Indicadores
Código civil	Protección
	Mejoramiento
	Vulnerar
	Constituir
	Buena fe
Seguridad Jurídica	Registro
	Publicidad
	Sistema
	Principios registrales
Falsificación de documentos	Suplantación
	Identidad
	Documentación

3.4 Instrumentos

Según (Hernández et al., 2014), se opta por seleccionar al cuestionario, el cual representa una agrupación de interrogantes, las cuales han sido diseñadas en relación a las variables sometidas a estudio. Con la finalidad de proporcionar información necesaria que nos facilite lograr las metas del trabajo de investigación, asimismo debe presentar un nivel de coherencia en relación a la hipótesis y situación problemática.

Por su parte (Hernández y Mendoza, 2018), las define como un listado de interrogantes relacionadas a las variables con el objetivo de realizar mediciones, para el trabajo de investigación se optó por interrogantes de tipo cerrado puesto que contendrá alternativas de solución delimitadas, las cuales será de mayor facilidad para el análisis respectivo.

3.5 Procedimientos

Se encuentra basado en el SPSS versión 25, en el cual se registró el resultado de los encuestados considerando la determinada ruta relacionada a la regresión logística ordinal. Calculamos el valor sig. Bilateral, si muestra un valor inferior al 0.005 se acepta o se aprueba la hipótesis alterna y si el valor es superior o igual a 0.005 entonces es aceptado o se aprueba el valor nulo.

3.6 Análisis de datos

Para la presente investigación se incluye lo siguiente:

- Distribución de frecuencias. Según (Hernández y Mendoza, 2018) es la agrupación de puntuaciones respecto a una determinada variable la cual previamente ha sido ordenada según categorías.
- Asimismo es aplicable la regresión logística ordinal para la contrastación de hipótesis y determinar la dependencia de una variable sobre otra.
- Este método es utilizado cuando existen varias categorías en relación a diversas variables predictoras o independientes las cuales pueden calificar como cualitativas o cuantitativas, de ser el caso puede aplicarse la regresión logística politómica (Aquino, 2019).

3.7 Consideraciones éticas

Se optó por considerar las siguientes:

- La investigación se está realizando según los formatos y procedimientos indicados por la Universidad Nacional Federico Villareal y a la Asociación Americana de Psicología (APA).
- Para elaborar la data se cumplirá con respetar todo punto de vista y decisión por parte de las personas encuestadas.

IV. RESULTADOS

4.1 Ámbito descriptivo

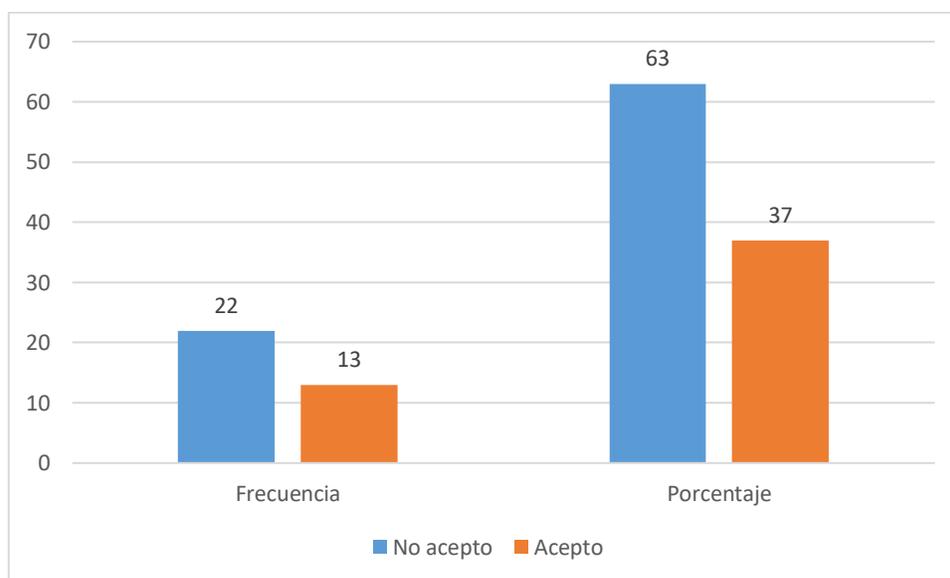
Tabla 3

Frecuencias sobre la variable independiente: Prescripción adquisitiva notarial

	Frecuencia	Porcentaje
No acepto	22	63
Acepto	13	37
Total	35	100,0

Figura 1

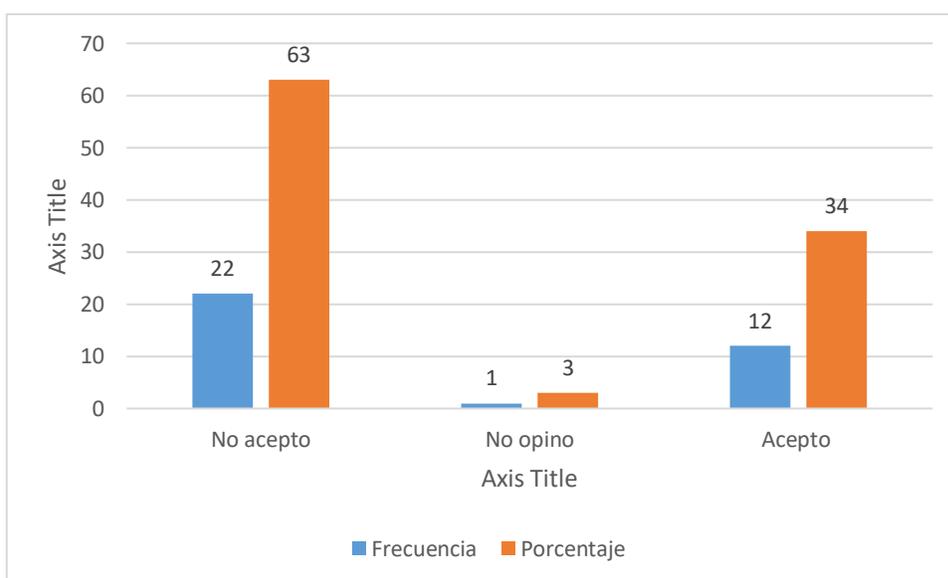
Histograma de la variable independiente: Prescripción adquisitiva notarial



Nota. Las personas indican que un 63% “no aceptan” que no se considere en la actualidad la prescripción adquisitiva notarial para casos de derecho de propiedad.

Tabla 4*Frecuencias sobre la dimensión: Función del notario*

	Frecuencia	Porcentaje
No acepto	22	63
No opino	1	3
Acepto	12	34
Total	35	100,0

Figura 2*Histograma sobre la dimensión: Función del notario*

Nota. Las personas indican que un 63% “no aceptan” que la función del notario es valorada en la actualidad más en los casos de derecho de propiedad.

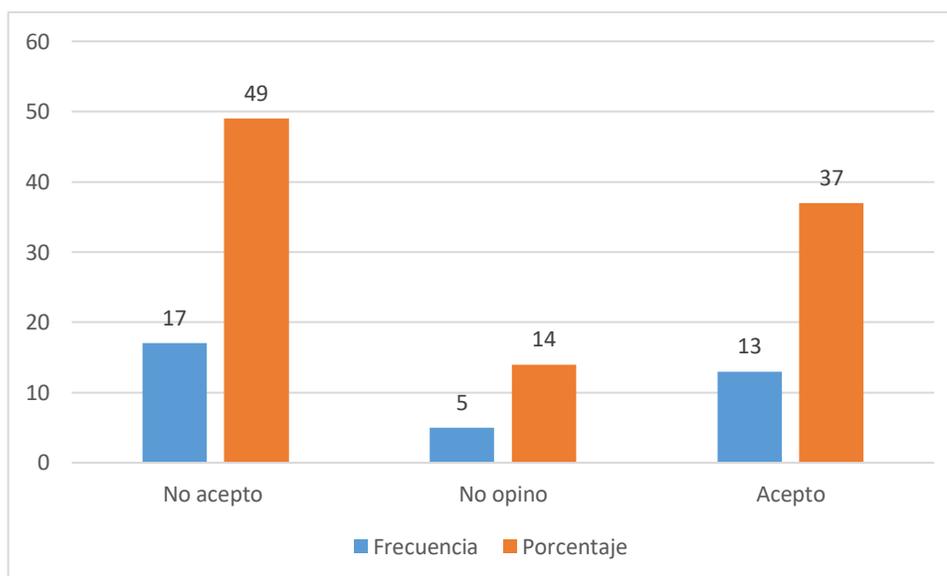
Tabla 5

Frecuencias sobre la dimensión: Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión

	Frecuencia	Porcentaje
No acepto	17	49
No opino	5	14
Acepto	13	37
Total	35	100

Figura 3

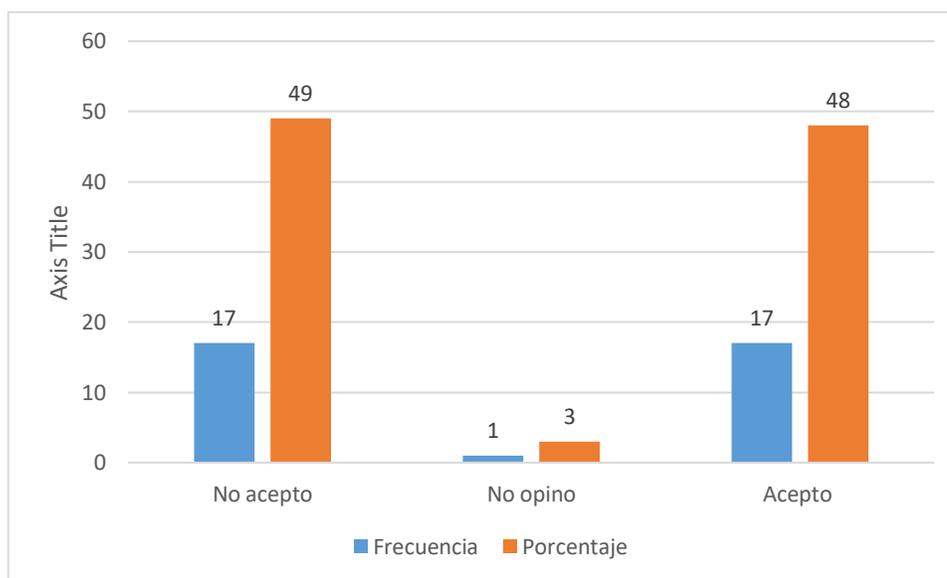
Histograma sobre la dimensión: Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión



Nota. Las personas indican que un 49% “no aceptan” que el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión es eficaz y solo un 37% “aceptan” que se cumple con objetividad los requisitos de posesión.

Tabla 6*Frecuencias sobre la dimensión: Mecanismos de defensa*

	Frecuencia	Porcentaje
No acepto	17	49
No opino	1	3
Acepto	17	48
Total	35	100,0

Figura 4*Histograma sobre la dimensión: Mecanismos de defensa*

Nota. Las personas indican que un 49% “no aceptan” que los mecanismos de defensa son eficaces y solo un 48% “aceptan” que se cumple en la actualidad los mecanismos de defensa en temas de posesión.

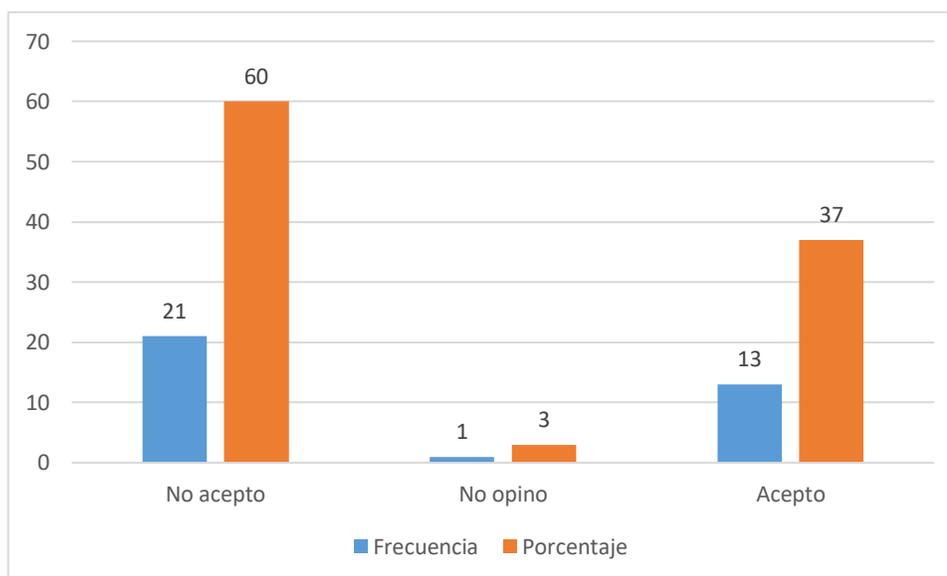
Tabla 7

Frecuencias sobre la variable dependiente: Derecho de propiedad

	Frecuencia	Porcentaje
No acepto	21	60
No opino	1	3
Acepto	13	37
Total	35	100,0

Figura 5

Histograma sobre la variable dependiente: Derecho de propiedad



Nota. Las personas indican que un 60% “no aceptan” que la materia del derecho de propiedad es manejada adecuadamente y solo un 37% “aceptan” que se cumple y se tiene conocimiento sobre el derecho de propiedad.

4.2 Prueba de las hipótesis

4.2.1 Hipótesis general

Ha: La prescripción adquisitiva notarial tiene influencia de manera positiva en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

Ho: La prescripción adquisitiva notarial no tiene influencia de manera positiva en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

Tabla 8

Prueba de la hipótesis general

Modelo	Logaritmo de la verosimilitud -2	Chi-cuadrado	Gl	Sig.
Sólo interceptación	70,396			
Final	4,331	66,065	3	,000

Función de enlace: Logit.

Nota. Por medio de los resultados extraídos: La prescripción adquisitiva notarial tiene influencia de manera positiva en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005.

Tabla 9

Influencia porcentual entre las variables

Cox y Snell	,849
Nagelkerke	,935
McFadden	,792

Función de enlace:
Logit.

Nota. De acuerdo a los resultados extraídos la prescripción adquisitiva notaria influye en el derecho de propiedad con un porcentaje de 93.5% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad entre las variables de estudio.

4.2.2 Hipótesis específica 1

Ha: La función del notario influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

Ho: La función del notario no influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

Tabla 10

Prueba de la hipótesis específica 1

Modelo	Logaritmo de la verosimilitud -2	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo interceptación	51,651			
Final	5,472	46,180	2	,000

Función de enlace: Logit.

Nota. Por medio de los resultados extraídos: La función del notario influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005.

Tabla 11

Influencia porcentual – Pseudo R cuadrado 1

Cox y Snell	,733
Nagelkerke	,807
McFadden	,554

Función de enlace:

Logit.

Nota. De acuerdo a los resultados extraídos la función del notario influye en el derecho de propiedad con un porcentaje de 80.7% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad.

4.2.3 Hipótesis específica 2

Ha: El cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

Ho: El cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión no influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

Tabla 12

Prueba de la hipótesis específica 2

Modelo	Logaritmo de la verosimilitud -2	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo interceptación	60,410			
Final	5,069	55,341	3	,000

Función de enlace: Logit.

Nota. Por medio de los resultados extraídos: El cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005.

Tabla 13

Influencia porcentual – Pseudo R cuadrado 2

Cox y Snell	,794
Nagelkerke	,875
McFadden	,664

Función de enlace:

Logit.

Nota. De acuerdo a los resultados extraídos el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye en el derecho de propiedad con un porcentaje de 87.5% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad.

4.2.4 Hipótesis específica 3

Ha: Los mecanismos de defensa influyen positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

Ho: Los mecanismos de defensa no influyen positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

Tabla 14

Prueba de la hipótesis específica 3

Modelo	Logaritmo de la verosimilitud	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo interceptación	57,853			
Final	13,885	43,968	4	,000

Función de enlace: Logit.

Nota. Por medio de los resultados extraídos: Los mecanismos de defensa influyen positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005.

Tabla 15

Influencia porcentual – Pseudo R cuadrado 3

Cox y Snell	,715
Nagelkerke	,788
McFadden	,527

Función de enlace:
Logit.

Nota. De acuerdo a los resultados extraídos los mecanismos de defensa influyen en el derecho de propiedad con un porcentaje de 78.8% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La primera discusión está ligada con la investigación de Chien (2022) quien concluye que el requisito de la posesión es redundante una vez que la buena fe y el registro de propiedad (o título) se contabilizan y la prescripción adquisitiva basada en la posesión, sin importar si los poseedores están en buena fe o mala fe no se puede justificar en países con registros que funcionen bien si el poseedor no tiene título de su propiedad.

De igual forma, se coincide con la investigación de Quispe (2022) quien concluye que la prescripción adquisitiva de dominio, propiamente llamada usucapión, representa a la institución cuya finalidad premiar a quien ejerce una posesión cualificada por un tiempo determinado otorgándole un título en reconocimiento por su conducta deseada por la sociedad y a su vez sancionar a quien no explota los bienes y mantiene en la improductividad los mismos.

Cabe resaltar, se coincide con el trabajo investigativo de Pasto (2020) quien concluye que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se considera como una modalidad de adquisición de una determinada propiedad en un intervalo de tiempo en la cual un individuo que se considera como poseionario mostró desinterés por un determinado bien, pero en la denominada prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se considera el criterio de la buena fe de la persona poseedora a pesar de la falta del título traslativo de dominio.

Además, se relaciona con la investigación de Nava (2018) quien concluye que la influencia de la prescripción adquisitiva como herramienta para adquirir bienes sin limitación jurídica, sobre la relación al ámbito del derecho positivo civil, considerándose a la posesión como un universo que brinda todos los derechos sin tomar en cuenta antecedentes, criterios, etc.

La segunda discusión se vincula con la investigación de Becerra (2017) quien determinó como un adecuado sentido de seguridad jurídica en el ámbito registral puede distorsionar la manera en que se vulnera el respeto al derecho de propiedad, a través de un trabajo de investigación cualitativa con un universo poblacional de 600 personas que laboran en los Registros Públicos con un muestreo de 3 funcionarios concluyendo que la vulneración se da por incapacidad y poca capacitación, sin otorgar niveles correctos de predictibilidad, por ello es recomendable aplicar controles difusos registrales y brindar competencias a los trabajadores registrales para que cumplan correctamente los procesos registrales de inscripción. Se coincide con la investigación de Tinajeros (2022) en su determina el impacto de cómo el proceso de ejecutar una prescripción adquisitiva de dominio tiene influencia en una entidad municipal, concluyendo que el termino propiedad califica de manera jurídica permitiendo a un individuo la utilización, disfrute, disposición, y reivindicación de un bien, y que posea materialidad económica inclusiva que pueda generar diversos beneficios con el paso de un intervalo largo de tiempo.

La tercera discusión se vincula con la investigación de Berrocal (2017) quien determinó a través de un trabajo de corte transversal, no experimental y correlacional, el vínculo existente entre una prescripción adquisitiva de dominio y el derecho a la propiedad el cual está señalado en el Código Civil con un universo poblacional de 80 individuos mostrando como resultado que el 36,25% de las personas opinan que el nivel es aceptable, el 50% indica que el nivel es medio o regular, y solo el 13,75% señala que el nivel es pésimo, asimismo como contrapartida, respecto al derecho de propiedad se obtuvo como resultado que el 25,00% indica que el nivel es aceptable, el 56,25% es medio o regular y solo el 18,75% opina que el nivel es pésimo, asimismo a modo de sugerencia se recomienda la revisión constante de la prescripción adquisitiva de

dominio en el ámbito notarial con la finalidad de no abrir brechas ni promover la creación de vacíos legales o jurídicos, así como la actualización constante, reingeniería, reestructurar la forma en que se tenga que velar por el cumplimiento de la legislación que facilite la adaptación a ciertos cambios o estilos en lo que exista discrepancia legal.

También se coincide con el estudio de Meza (2018) quien concluye que lograr la identificación de la forma en que el procedimiento procesal de un determinado bien está regulado para tratar la prescripción adquisitiva dentro del ámbito civil, así como su adaptación como procedimiento no contencioso en el ámbito notarial determinando la existencia de 2 maneras en la cual el procedimiento está regulado, primeramente el ámbito judicial en la cual está basado en el código procesal civil para procedimientos calificados contenciosos, considerado correcta de acuerdo a lo entrevistado e investigado, asimismo en el ámbito notarial calificado como error, en la cual se califica como procedimiento no contencioso, y los Notarios no califican con las competencias necesarias para tratar asuntos relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que es calificado con una labor plenamente contenciosa, como puede visualizarse en otras partes de Europa como en el caso de Alemania.

La cuarta discusión se relaciona con el estudio de Guardiola (2021) quien concluye que, al analizar la adquisición a non dominio, se concluye que al exigir la presencia de los titulares originales para realizar una adquisición se dificulta el procedimiento para realizar cambios en la titularidad y disminución de problemáticas entre los índices de seguridad dinámica y estática, ejecutándose correctamente.

Se vincula con la investigación de Maldonado (2017) concluyendo que la influencia de la usucapión resulta de un procedimiento de nivel significativo para el ámbito de la prescripción adquisitiva de dominio notarial el cual colabora al entendimiento jurídico y seguridad de la

propiedad de los habitantes residentes en el Cono Norte limeño, sin embargo es importante señalar que la usucapión para lo que respecta ámbito notarial es importante considerarlo como una serie de trámites expeditivos que van a garantizar ejecutar la labor de formalizar los predios urbanos ubicados en las localidades del Cono Norte limeño basándose en la legislación 27157 – 27333 las cuales señalan posesión.

VI. CONCLUSIONES

- Por medio de los resultados extraídos: La prescripción adquisitiva notarial influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005. Asimismo, de acuerdo a los resultados extraídos la prescripción adquisitiva notaria influye en el derecho de propiedad con un porcentaje de 93.5% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad entre las variables de estudio.
- Se concluye que por medio de los resultados extraídos: La función del notario influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005. Asimismo, de acuerdo a los resultados extraídos la función del notario influye en el derecho de propiedad con un porcentaje de 80.7% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad.
- Se concluye que por medio de los resultados extraídos: El cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005. Asimismo, de acuerdo a los resultados extraídos el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye en el derecho de propiedad con un porcentaje de 87.5% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad.
- Se concluye que por medio de los resultados extraídos: Los mecanismos de defensa influyen positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de

Lurigancho, año 2022, porque se aprecia un sig. de 0.000 que es menor al sig. en libros de 0.005. Asimismo, de acuerdo a los resultados extraídos los mecanismos de defensa influyen en el derecho de propiedad con un porcentaje de 78.8% según el coeficiente del Nagelkerke, es decir existe una alta dependencia y causalidad.

VII. RECOMENDACIONES

- El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial, es un procedimiento más célere que la vía judicial, en el primer caso el procedimiento demora aproximadamente 10 meses, mientras que en vía judicial el tiempo aproximado es más de 4 años.
- Respecto a los costos, el procedimiento en vía notarial a la larga resulta mas beneficioso, pues aun cuando representa un costo mayor, este se compensa largamente con el menor tiempo empleado para lograr el resultado, además se debe tener en cuenta que los honorarios profesionales estarán en función al tiempo estimado del proceso.
- A pesar de que la prescripción adquisitiva en sede notarial esta regulada por ley, algunos notarios no realizan este procedimiento en sus respectivas notarias, dado que efectivamente se han producido algunos casos en que los solicitantes de la prescripción han utilizado documentos fraudulentos para acceder a la prescripción, sorprendiendo al notario, quien luego se ve involucrado en una investigación de carácter penal. Esta acción por parte de algunos notarios contradice la finalidad de la ley, pues el perjuicio es contra los usuarios del servicio notarial, a nivel de una menor cobertura y mayor precio por un servicio que debiera ser brindado por todos los notarios. Se debe evaluar la posibilidad de sancionar a los notarios que omiten el cumplimiento de sus funciones.
- Con el artículo 1 del Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, publicado el 5 de febrero de 2009, que modifica el literal h) del artículo 39 del Reglamento de la ley N°

27157, en los siguientes términos: “h) Plano Perimétrico - Ubicación con coordenadas UTM, y Memoria Descriptiva con descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal.”. Estamos seguros que la idea de la norma era facilitar el saneamiento de los predios, sin embargo, en la práctica, el haber dado tal poder a los gobiernos locales, ha creado una barrera que encarece y dilata el procedimiento, pues las áreas competentes de las municipalidades, en vez de facilitar el procedimiento de visación de planos, lo han desnaturalizado.

VIII. REFERENCIAS

- Anderson, C. (2020). *Unilateral permission and prescriptive acquisition: a Scottish perspective*. *Legal studies*, volumen 4, número 3, 477-493. from: <https://doi.org/10.1017/lst.2020.3>.
- Arbaiza, L. (2014). *Como elaborar una tesis de grado*. Esan ediciones.
- Ataucusi, J. (2018). *El animus domini como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de los olivos 2017*. (Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo). <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/31795>
- Avendaño, J. (2009). *La Propiedad en la Constitución*. Jurista- Tribunal Constitucional del Perú.
- Becerra, D. (2017). *La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral*. (Tesis de maestría, Universidad Cesar Vallejo). https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/14236/Becerra_DDR.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Bernat, C., Correa, A., Pineda, I., y Javier, F. (2014). *Fundamento de investigación*. Pearson.
- Berrocal, V. (2017). *Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el código civil peruano en el distrito judicial de Lima Norte - 2016*. (Tesis de grado, Universidad de Huanuco. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/635>
- Canchalla, J. (2018). *Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima – 2017*. (Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo). https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/16568/Canchalla_MJC.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Chico, J. (2015). *Proyecciones de la Seguridad Jurídica*. Revista Crítica de Derecho inmobiliario .

- Chien, Y. (2022). Adverse possession laws in 203 jurisdictions: proposals for reform. *Pennsylvania Journal of International Law*, volumen 43, número 2, 373-433. <https://scholarship.law.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2041&context=jil>.
- Chuma, L. (2016). *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador*. (Tesis de grado, Universidad de Cuenca. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/23335>
- Cruzado, W. (2018). *Competencias blandas en la empleabilidad de la universidad privada del norte-sede Los Olivos, año 2018*. (Tesis de maestría, Universidad Nacional Federico Villareal. <http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2696/CRUZADO%20PEREZ%20WILLIAM%20MOISES%20-%20MAESTRIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Cuadros, C. (1995). *Derechos reales, Tomo I*. Ediciones jurídicas del Perú.
- Davis, H. (1984). *Teoría general del proceso*. Editorial Universidad.
- Diez-Picazo, L. (1977). *Sistema de Derecho Civil, Volumen III* (6 ed.). Tecnos.
- Flores, K. (2019). *Análisis de la interrupción de prescripción de los bienes inmuebles: Usucapión*. (Tesis de pregrado, Universidad Centroamericana).
- García, J. (1993). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Editorial Civitas.
- García, J. (2016). *Metodología de la investigación para Administradores*. Ediciones de la U.
- Gonzales, G. (2015). *La usucapión, fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio* (3 ed.). Lima: Jurista Editores.
- González, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial, Derecho Reales* (2 ed.). Jurista Editores.
- Guardiola, J. (2021). La adquisición "a non dominio". *Universidad Blas Pascal*, número 7, 45-66. [https://doi.org/10.37767/2362-3845\(2020\)003](https://doi.org/10.37767/2362-3845(2020)003).

- Hernández, R., y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. México: Mc Graw Hill Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- Hernandez, R., Fernandez, C., y Baptista, M. (2014). *Metodologia de la investigacion* (6 ed.). Mexico: Mc Graw Hill education.
- Hernandez, R., Mendez, S., Mendoza, C., y Cuevas, A. (2017). *Fundamentos de investigacion*. Mc Graw Hill education.
- Hurtado, I. (2022). *La Oposición En La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial, Como Ejercicio Abusivo De Derecho*. (Tesis de grado, Universidad Privada Antenor Orrego. https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/9545/1/REP_IRENE.HURTADO_LA.OPOSICION.EN.LA.PRESCRIPCION.pdf).
- Icart, I., y Pulpón, A. (2012). *Como elaborar y presentar un proyectode investigacion, una tesina y una tesis*. Universidad de Barcelona.
- Lama, E. (2007). *La posesión y la posesión precaria*. Editorial Jurídica Grijley.
- Lama, E. (2007). *El título posesorio en el derecho civil Peruano*. Diálogo con la Jurisprudencia, N° 107.
- Ledesma, G. (2008). *Comentario al código procesal civil*. Gaceta Jurídica.
- Lopez, E. (2022). *Barreras administrativas en la prescripción adquisitiva de dominio para alcanzar el derecho de propiedad vía judicial y notarial*. (Tesis de grado, Universidad Autònoma del Perú). <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2087/Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Maldonado, J. (2017). *Influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los*

- predios urbanos del cono norte de Lima 2014 – 2016*. (Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega).
http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2775/MAEST_DERECH_NOTA_REGIST_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Meza, J. (2018). *Tratamiento de la prescripción adquisitiva en vía civil y su regulación en la vía notarial como proceso no contencioso*. (Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo).
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/20117>
- Moisset, L. (1992). *Publicidad Registral*. Lima: Sunarp.
- Nava, D. (2018). *Prescripción adquisitiva: necesidad de su correcta regulación en el derecho positivo civil Morelense*. (Tesis de maestría, Universidad Autónoma del Estado de Morelos).
<http://riaa.uaem.mx/xmlui/bitstream/handle/20.500.12055/632/NARDMN08T.pdf?sequence=1>.
- Nava, D. (2018). *Prescripción adquisitiva: necesidad de su correcta regulación en el derecho positivo civil Morelense*. (Tesis de maestría, Universidad Autónoma del Estado de Morelos).
<http://riaa.uaem.mx/xmlui/bitstream/handle/20.500.12055/632/NARDMN08T.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ochoa, H. (2006). *Bienes* (6 ed.). Temis.
- Palomino, J. (2017). *La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano*. (Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo).

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11473/Palomino_MHJ-SD.pdf?sequence=6&isAllowed=y

Pasto, P. (2020). *Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar*. (tesis de grado, Universidad Técnica de Ambato).
<https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31854/1/BJCS-DE-1154.pdf>.

Puig, F. (2006). *Manual de derecho civil español*. Estudiantil Fénix.

Quispe, A. (2022). *La prescripción adquisitiva de dominio notarial de predios afectos con patrimonio familiar: ¿excluidos del comercio?* Gaceta civil & procesal civil, número 1. 223-235.

https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/85259179/PAD_Notarial_de_predios_afectos_a_patrimonio_familiar_GCPC-with-cover-page-v2.pdf?Expires=1660752186&Signature=NsTb3mM8kQIxSrGGmyhXhskoiF5HBFryl69I7f4IiFV8J0zZSBI-nV0CgkesN9cRIQDcPqUKdEn1SpN086bYAnP.

Rodríguez, P., y Wilches, R. (2008). *Asignación de funciones judiciales a los Notarios. Caso de la declaración de posesión regular y de la declaratoria de prescripción e vivienda de interés social de la ley 1.183 de 2008*. Ediciones Vniversitas. ucls.

Sacco, R., y Cateriana, R. (2000). *Posseso*. Giuffrè editores.

Schreiber, M. (2011). *Exegesis del código civil peruano de 1984, tomo III, Derecho Reales* (2 ed.). Gaceta Jurídica.

Sinddhisar, D., Ismala, R., y Koeswarni, E. (2022). *Implementation of The Binding Agreement for The Sale and Purchase of Land Rights Based on a Notarial Deed in East Jakarta*. Legal Brief, Volumen 11, número 3, 1387-1398.
<http://legal.isha.or.id/index.php/legal/article/view/266/227>.

- Tinajeros, M. (2022). *El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales*. YachaQ Revista De Derecho, número 13, 41-56. <https://doi.org/10.51343/yq.vi13.914>.
- Torres, J. (1987). *Análisis Económico del Derecho*. Tecnos S.A.
- Tuyume, B. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. (Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo).
https://tesis.usat.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/20.500.12423/696/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vidal, R. (2013). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la protección legal que brinda el sistema registral:
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de consistencia

Prescripción adquisitiva notarial y el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES																																																							
<p>Problema General ¿Cómo la prescripción adquisitiva notarial influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022?</p> <p>Problemas específicos ¿Cómo la función del notario influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022? ¿De qué manera el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022? ¿De qué manera los mecanismos de defensa influyen en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022?</p>	<p>Objetivo General Explicar como la prescripción adquisitiva notarial influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.</p> <p>Objetivos específicos Establecer como la función del notario influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022. Determinar si el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022. Establecer si los mecanismos de defensa influyen en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.</p>	<p>Hipótesis General La prescripción adquisitiva notarial influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.</p> <p>Hipótesis específicas La función del notario influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022. El cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión influye positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022. Los mecanismos de defensa influyen positivamente en el derecho de propiedad en el distrito de San Juan de Lurigancho, año 2022.</p>	<p>Variable independiente. Prescripción adquisitiva notarial</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dimensiones</th> <th>Indicadores</th> <th>Ítems</th> <th>Escala</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Función del notario</td> <td>Proceso no contencioso</td> <td>1, 2</td> <td rowspan="6">Ordinal</td> </tr> <tr> <td>Predios urbanos</td> <td>3, 4</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión</td> <td>Certificación municipal</td> <td>5, 6</td> </tr> <tr> <td>Declaración efectiva</td> <td>7, 8</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Mecanismos de defensa</td> <td>Verificación de la posesión</td> <td>9, 10</td> </tr> <tr> <td>Falta de independización del terreno</td> <td>11, 12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Variable dependiente. Derecho de propiedad</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dimensiones</th> <th>Indicadores</th> <th>Ítems</th> <th>Escala</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Código civil</td> <td>Protección</td> <td>1</td> <td rowspan="12">Ordinal</td> </tr> <tr> <td>Mejoramiento</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Vulnerar</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Constituir</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Seguridad Jurídica</td> <td>Buena fe</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Registro</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Publicidad</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Sistema</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Falsificación de documentos</td> <td>Principios registrales</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Suplantación</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Identidad</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Documentación</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>				Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala	Función del notario	Proceso no contencioso	1, 2	Ordinal	Predios urbanos	3, 4	Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión	Certificación municipal	5, 6	Declaración efectiva	7, 8	Mecanismos de defensa	Verificación de la posesión	9, 10	Falta de independización del terreno	11, 12	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala	Código civil	Protección	1	Ordinal	Mejoramiento	2	Vulnerar	3	Constituir	4	Seguridad Jurídica	Buena fe	5	Registro	6	Publicidad	7	Sistema	8	Falsificación de documentos	Principios registrales	9	Suplantación	10	Identidad	11	Documentación	12
Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala																																																							
Función del notario	Proceso no contencioso	1, 2	Ordinal																																																							
	Predios urbanos	3, 4																																																								
Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión	Certificación municipal	5, 6																																																								
	Declaración efectiva	7, 8																																																								
Mecanismos de defensa	Verificación de la posesión	9, 10																																																								
	Falta de independización del terreno	11, 12																																																								
Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala																																																							
Código civil	Protección	1	Ordinal																																																							
	Mejoramiento	2																																																								
	Vulnerar	3																																																								
	Constituir	4																																																								
Seguridad Jurídica	Buena fe	5																																																								
	Registro	6																																																								
	Publicidad	7																																																								
	Sistema	8																																																								
Falsificación de documentos	Principios registrales	9																																																								
	Suplantación	10																																																								
	Identidad	11																																																								
	Documentación	12																																																								
<p>METODOLOGÍA Tipo de investigación. Explicativa Diseño. No experimental Población: 35 abogados Muestra: 35 abogados</p>																																																										

Anexo B: Validación de Instrumentos


UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL
VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
POR CRITERIO DE JUECES
I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del Juez : Sánchez Sotomayor Segundo R.
 1.2 Cargo e institución donde labora : Universidad Nacional Federico Villarreal
 1.3 Nombre del instrumento evaluado : Cuestionario
 1.4 Autor del instrumento : Zegarra Miranda Jorge Américo

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado y comprensible.					X
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente.					X
6. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados.					X
7. CONSISTENCIA	Permite conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos.					X
8. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los ítems.					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X
10. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente.					X
CONTEO TOTAL DE PUNTAJES (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E =$$

E

50

III. Calificación global (Ubique el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORÍA	INTERVALO
Desaprobado	[0,00-0,60]
Observado	<0,60-0,70]
Aprobado	<0,70-1,00]

IV. Calificación de aplicabilidad

Aplicable

Lugar: Lima 14 de 08... del 20 22...

Jorge Américo
 DNI 10552605

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL
 VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
 POR CRITERIO DE JUECES

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del Juez : Sánchez Carrancho Masier Rodolfo
- 1.2 Cargo e institución donde labora : Universidad Nacional Federico Villareal
- 1.3 Nombre del instrumento evaluado : Cuestionario
- 1.4 Autor del instrumento : Zegarra Miranda Jorge Antonio

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado y comprensible					X
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					X
5. SUFICIENCIA	Cubre los aspectos de las variables en cantidad y calidad suficientes					X
6. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados					X
7. CONSISTENCIA	Permite conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos					X
8. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los ítems					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación					X
10. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente					X
CONTEO TOTAL DE MARCAS (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)						
		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E = \frac{E}{50}$$

III. Calificación global (Ubique el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORÍA	INTERVALO
Desaprobado <input type="radio"/>	[0,00-0,60]
Observado <input type="radio"/>	<0,60-0,70]
Aprobado <input checked="" type="radio"/>	<0,70-1,00]

IV. Calificación de aplicabilidad

Aplicable

Lugar: Lima, 12 de 08 del 2022



DNI: 40286394

Anexo C: Confiabilidad de Instrumentos

Tabla 16

Resumen de procesamientos de casos

		N	%
Casos	Válido	35	100,0
	Excluido ^a	0	,0
	Total	35	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Nota. Según la tabla 16, las 35 encuestas fueron procesadas con éxito y no presento casos de exclusión.

Tabla 17

Rangos de Confiabilidad

Intervalos	Interpretación
De 01 a 20	Poca Confiabilidad
De 21 a 40	Baja Confiabilidad
De 41 a 60	Regular Confiabilidad
De 61 a 80	Alta Confiabilidad
De 81 a 100	Excelente Confiabilidad

Tabla 18

Confiabilidad del instrumento de la variable. Prescripción adquisitiva notarial

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,969	,971	12

Nota. Se obtuvo mediante el SPSS versión 25 un coeficiente de fiabilidad de 0.969, de la variable prescripción adquisitiva notarial, según la tabla 17 se interpreta como una excelente confiabilidad.

Tabla 19

Confiabilidad del instrumento de la variable. Derecho de propiedad

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,983	,984	12

Nota. Se obtuvo mediante el SPSS versión 25 un coeficiente de fiabilidad de 0.983, de la variable derecho de propiedad, según la tabla 17 se interpreta como una excelente confiabilidad.

Anexo D: Instrumento de medición

Lea con atención y conteste a las preguntas marcando con una “X” en un solo recuadro, teniendo en cuenta la siguiente escala de calificaciones:

Codificación		
1 No acepto	2 No opino	3 Acepto

Cuestionario de la variable. Prescripción adquisitiva notarial

		1	2	3
	Dimensión. Función del notario			
01	La prescripción adquisitiva vía notario se trámite por un proceso especial denominado proceso no contencioso.			
02	Si durante el proceso de prescripción adquisitiva aparece una persona que contradiga lo alegado por el solicitante, el notario deberá dar por concluido el trámite solicitado.			
03	La prescripción adquisitiva vía notarial procede ante ¿predios urbanos?			
04	Ante predios inscritos en zonas urbanas consolidadas, pero que hayan sido como rústicos.			
	Dimensión. Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión			
05	Es necesario presentar una certificación municipal o administrativa para adquirir por prescripción adquisitiva.			
06	¿La presentación de recibos de servicios públicos es suficiente para acreditar la prescripción adquisitiva?			
07	¿Para la prescripción adquisitiva es necesaria la declaración efectiva de tres testigos?			
08	Si el accionante reconoce que es poseedor inmediato ¿se configura el requisito de la posesión como propietario?			
	Dimensión. Mecanismos de defensa			
09	Para solicitar la prescripción adquisitiva es necesario que la posesión se verifique al momento de presentar la demanda.			
10	Si el accionante reconoce que es poseedor inmediato ¿se configura el requisito de la posesión como propietario?			
11	Si el poseedor tuviera su título de propiedad inscrito en los Registros Públicos ¿puede interponer prescripción adquisitiva?			
12	La falta de independización del terreno que se pretende adquirir por prescripción ¿genera la improcedencia de la demanda?			

Nota. (Berrocal, 2017 adaptado por Zegarra, 2018).

Cuestionario de la variable. Derecho de propiedad

	Variable 2. Derecho de propiedad	1	2	3
	Dimensión. Código civil			
01	¿Considera Usted que el código civil brinda la debida protección a las personas?			
02	¿Considera Usted que el código civil debería mejorar en cuanto a los derechos de propiedad?			
03	¿Considera Usted que el código civil vulnera los derechos que implican la inscripción registral?			
04	¿Considera Usted que debería modificarse el código civil con respecto a la transferencia de propiedad inmueble?			
	Dimensión. Seguridad jurídica			
05	¿Considera Usted que se practica la buena fe en actos de compra venta?			
06	¿Considera Usted que la publicidad registral es realmente eficiente en los contratos de compra venta?			
07	¿Considera Usted que el registro de un título hace al acreedor propietario del bien?			
08	¿Considera Usted que nuestro sistema registral actual es causante de los casos de doble venta o estafa?			
09	¿Considera Usted que la falta de publicidad registral es causante de la inseguridad jurídica?			
	Dimensión. Falsificación de documentos			
10	¿Considera Usted la suplantación de identidad es un acto común actualmente?			
11	¿Considera Usted que las notarías realizan su labor adecuadamente para evitar los casos de suplantación?			
12	¿Considera Usted adecuado que las notarías deberían ser los únicos responsables con respecto a la presentación de documentos?			