



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA OPOSICIÓN DE
TERCEROS EN LA VÍA NOTARIAL**

**Línea de investigación:
Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil y
Comercial

Autor

Triveño Maldonado, Edwin

Asesor

Martínez Letona, Pedro Antonio

ORCID: 0000-0002-7842-4642

Jurado

Aramayo Cordero, Uriel Alfonso

Paulett Hauyon, David Saul

Vilca Pinche, Wuiston

Lima - Perú

2025



PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA OPOSICIÓN DE TERCEROS EN LA VÍA NOTARIAL

INFORME DE ORIGINALIDAD

14%

INDICE DE SIMILITUD

12%

FUENTES DE INTERNET

3%

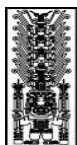
PUBLICACIONES

8%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
2	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	2%
4	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
5	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	<1%
6	repositorio.upci.edu.pe Fuente de Internet	<1%
7	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	<1%
8	Submitted to Universidad Continental Trabajo del estudiante	<1%



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA OPOSICIÓN DE
TERCEROS EN LA VÍA NOTARIAL**

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor

Triveño Maldonado, Edwin

Asesor

Martínez Letona, Pedro Antonio

ORCID: 0000-0002-7842-4642

Jurado

Aramayo Cordero, Uriel Alfonso

Paulett Hauyon, David Saul

Vilca Pinche, Wuiston

Lima – Perú

2025

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi esposa Magali, por su apoyo incondicional, paciencia y comprensión a lo largo de este camino; asimismo, a mis hijos Edwin Manuel, Alejandro Gael y Paola Luciana, por su paciencia y amor."

DEDICATORIA

“A mis padres, Herminia y Policarpo, que desde el cielo me iluminan para seguir adelante con mis proyectos”

INDICE

RESUMEN	XI
ABSTRACT.....	XII
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Planteamiento del problema.....	2
1.2. Descripción del problema	2
1.3. Formulación del problema	3
-Problema general	3
-Problemas específicos	3
1.4. Antecedentes	4
Antecedentes internacionales.....	4
Antecedentes nacionales.....	4
1.5. Justificación de la investigación	6
1.6. Limitación de investigación.....	7
1.7. Objetivos.....	8
-Objetivo general.....	8
-Objetivos específicos.....	8
1.8. Hipótesis	8
1.8.1. Hipótesis general.....	8
1.8.2. Hipótesis específicas.....	8
II. MARCO TEÓRICO	9
2.1. Bases teóricas.....	9
2.1.1. Definición de prescripción adquisitiva de dominio.....	9
2.1.2. Fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio.....	17

2.1.3. Tipos de prescripción adquisitiva de dominio.....	17
2.1.4. Elementos o requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio	18
2.1.5. Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio.....	19
2.1.6. Aspectos procedimentales de la prescripción adquisitiva de dominio	22
2.1.7. Marco legal.....	26
2.1.8. Análisis de la oposición de terceros en la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede Notarial	29
2.2. Marco conceptual.....	35
III. MÉTODO	37
3.1. Tipo de investigación.....	37
3.2. Población y muestra.....	38
3.2.1. Población:	38
3.2.2. Muestra:	39
3.3. Operacionalización de variables.....	40
3.4. Instrumentos.....	42
3.5. Procedimientos	42
3.6. Análisis de datos	42
3.7. Consideraciones éticas	49
IV. RESULTADOS	50
4.1. Resultados de la investigación.....	50
4.2. Análisis de los resultados obtenidos	50
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	66
VI. CONCLUSIONES.....	70
VII. RECOMENDACIONES	72
VIII. REFERENCIAS.....	74

IX. ANEXOS	78
Anexo A: Matriz de consistencia.....	78
Anexo B. Instrumento de recolección de datos – cuestionario.....	81
Anexo C. Validación y confiabilidad del instrumento	84
Anexo D: Validación de instrumento	85
Anexo E. Alfa de Cronbach.....	94

INDICE DE TABLA

Tabla 1 Muestra -----	39
Tabla 2 Operacionalización de variables-----	40
Tabla 3 Cuestionario -----	43
Tabla 4 Escala de Likert-----	48
Tabla 5 Muestra utilizada -----	50
Tabla 6 Considera usted que la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento de prescripción adquisitiva, en sede notarial, deberían ser tomadas en cuenta-----	51
Tabla 7 Considera usted que la declaración jurada realizada por tres testigos debe ser requisito obligatorio para presentar oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial-----	52
Tabla 8 Considera usted que el Notario debería adoptar otras medidas para ubicar a los propietarios del inmueble objeto del procedimiento de prescripción adquisitiva ----	53
Tabla 9 Considera usted que las solicitudes de prescripción adquisitiva, en sede notarial, se han visto truncadas por la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento--	54
Tabla 10 Considera usted que la oposición que se presenta en el procedimiento de prescripción adquisitiva debe tener un procedimiento regulado-----	55
Tabla 11 Considera usted que la oposición presentada por persona ajena al procedimiento de prescripción adquisitiva genera a perjuicio económico al solicitante -----	56
Tabla 12 Considera usted que, ante una oposición, el Notario debería meritarse las pruebas antes de archivar el procedimiento de prescripción adquisitiva -----	57
Tabla 13 Considera usted que las personas ajenas que presentan oposición conforman alguna organización de extorsión -----	58
Tabla 14 Considera usted que el debido procedimiento de prescripción adquisitiva en sede	

notarial significa ofrecer y producir pruebas -----	59
Tabla 15 Considera usted que la mayoría de solicitudes de prescripción adquisitiva en sede notarial son derivadas al Poder Judicial -----	60
Tabla 16 Considera usted que la publicación en el Diario El Peruano y uno de mayor circulación es suficiente para notificar a los que deseen oponerse -----	61
Tabla 17 Considera usted que el procedimiento no contencioso es el adecuado para viabilizar una prescripción adquisitiva -----	62
Tabla 18 Considera usted que la posesión pacífica, pública y continua es suficiente para solicitar una prescripción adquisitiva en sede notarial -----	63
Tabla 19 Considera usted que el proceso de prescripción adquisitiva notarial es más efectivo que el proceso de prescripción adquisitiva judicial -----	64
Tabla 20 Considera usted que es necesario y urgente realizar modificaciones legislativas en el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial -----	65

INDICE DE FIGURAS

Figura 1	Considera usted que la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento de prescripción adquisitiva, en sede notarial, deberían ser tomadas en cuenta	51
Figura 2	Considera usted que la declaración jurada realizada por tres testigos debe ser requisito obligatorio para presentar oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial	52
Figura 3	Considera usted que el Notario debería adoptar otras medidas para ubicar a los propietarios del inmueble objeto del procedimiento de prescripción adquisitiva.	53
Figura 4	Considera usted que las solicitudes de prescripción adquisitiva, en sede notarial, se han visto truncadas por la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento.....	54
Figura 5	Considera usted que la oposición que se presenta en el procedimiento de prescripción adquisitiva debe tener un procedimiento regulado	55
Figura 6	Considera usted que la oposición presentada por persona ajena al procedimiento de prescripción adquisitiva genera a perjuicio económico al solicitante.....	56
Figura 7	Considera usted que, ante una oposición, el Notario debería meritarse las pruebas antes de archivar el procedimiento de prescripción adquisitiva.....	57
Figura 8	Considera usted que las personas ajenas que presentan oposición conforman alguna organización de extorsión	58
Figura 9	Considera usted que el debido procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial significa ofrecer y producir pruebas	59
Figura 10	Considera usted que la mayoría de solicitudes de prescripción adquisitiva en sede notarial son derivadas al Poder Judicial	60
Figura 11	Considera usted que la publicación en el Diario El Peruano y uno de mayor	

circulación es suficiente para notificar a los que deseen oponerse	61
Figura 12 Considera usted que el procedimiento no contencioso es el adecuado para viabilizar una prescripción adquisitiva.....	62
Figura 13 Considera usted que la posesión pacífica, pública y continua es suficiente para solicitar una prescripción adquisitiva en sede notarial.....	63
Figura 14 Considera usted que el proceso de prescripción adquisitiva notarial es más efectivo que el proceso de prescripción adquisitiva judicial	64
Figura 15 Considera usted que es necesario y urgente realizar modificaciones legislativas en el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial	65

RESUMEN

Objetivo: Determinar de qué manera se encuentra debidamente normada la oposición de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en la vía Notarial. **Método:** La investigación será de naturaleza básica, con un enfoque cuantitativo. El diseño adoptado será no experimental, de carácter transaccional y correlacional causal. El método empleado será el hipotético-deductivo, dado que se analizarán los datos de forma cuantitativa y se formularán hipótesis con las variables correspondientes. **Resultados:** La investigación demuestra que en general, Uno de los principales obstáculos para la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial es la oposición de terceros, que a menudo es infundada y obliga al notario a archivar el procedimiento. Esta situación genera perjuicios a los solicitantes, ya que impide que el proceso continúe de manera efectiva. **Conclusiones:** La oposición de terceros en la prescripción adquisitiva en vía notarial representa un obstáculo significativo, ya que frecuentemente son infundadas y obligan al notario a archivar el procedimiento. Esto impide que los solicitantes obtengan el reconocimiento de su derecho, causando perjuicios y retrasos innecesarios en el proceso.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva, Proceso Civil, Vía Notarial, Oposición de Terceros.

ABSTRACT

Objective: Determine how the opposition of third parties is duly regulated in the acquisition of domain through Notarial means. **Method:** The research will be basic in nature, with a quantitative approach. The design adopted will be non-experimental, transactional and causal correlational in nature. The method used will be hypothetical-deductive, since the data will be analyzed quantitatively and hypotheses will be formulated with the corresponding variables. **Results:** The research shows that in general, one of the main obstacles to the acquisitive prescription of ownership through notarial means is the opposition of third parties, which is often unfounded and forces the notary to archive the procedure. This situation causes harm to applicants, since it prevents the process from continuing effectively. **Conclusions:** The opposition of third parties in the acquisition prescription through notarial means represents a significant obstacle, since they are frequently unfounded and force the notary to archive the procedure. This prevents applicants from obtaining recognition of their right, causing unnecessary harm and delays in the process.

Keywords: Acquisitive prescription, Civil Procedure, Notarial Route, Third Party Opposition.

I. INTRODUCCIÓN

En el procedimiento civil, la PA de dominio se constituye como aquel avance que permite a un individuo obtener el bien, por motivo de poseedor persistente, ético y en valor de dueño por un período de tiempo estipulado por la ley. Esta figura ha sido aceptada y aplicada en diversos sistemas jurídicos como una forma de regularizar situaciones donde, a pesar de la falta de título formal, alguien ha ejercido derechos sobre un bien de manera prolongada y sin disputas. En este sentido, la PA busca consolidar el DP en aquellos que han poseído un bien de manera ininterrumpida, promoviendo así la estabilidad y seguridad en las relaciones sociales y económicas.

No obstante, el proceso de prescripción no siempre transcurre sin obstáculos, especialmente cuando terceras personas reclaman derechos sobre el bien en cuestión, lo que puede generar disputas sobre su validez. La oposición de terceros, aunque no sean los propietarios legales registrados, puede complicar este procedimiento. Esta situación adquiere mayor complejidad cuando el método, aunque más rápido y accesible en comparación con el proceso judicial, puede enfrentar complicaciones derivadas de derechos de terceros que podrían no estar formalmente inscritos.

La vía notarial se caracteriza por un proceso administrativo ante un notario, que facilita una alternativa más ágil y económica frente a los procedimientos judiciales tradicionales. Sin embargo, cuando existen personas que tienen algún tipo de derecho sobre el bien, ya sea en calidad de arrendatarios, usufructuarios o propietarios no registrados, el procedimiento notarial puede verse interrumpido por la oposición de estos interesados.

Dichas oposiciones ponen en duda la validez de la prescripción y los derechos de los reclamantes frente al nuevo propietario que busca regularizar la situación.

En este contexto, surgen varias cuestiones jurídicas que requieren atención. ¿De qué

manera deben los notarios gestionar la oposición de terceros durante el proceso de prescripción? ¿Qué herramientas legales existen para resolver estos conflictos? ¿Cómo garantizar que los derechos de quienes ejercen la posesión sean respetados frente a quienes reclaman sobre el bien? Estas interrogantes deben ser consideradas cuidadosamente dentro del marco normativo que regula la propiedad y la posesión, asegurando que los procesos notariales no queden marcados por incertidumbre o disputas innecesarias.

El adecuado entendimiento y aplicación de la PA frente a la oposición de terceros en la vía notarial resulta esencial para asegurar que los derechos de todos los involucrados sean correctamente salvaguardados. La claridad en este proceso es fundamental para resolver disputas y evitar complicaciones jurídicas, garantizando la protección de los poseedores legítimos y asegurando la estabilidad de las relaciones jurídicas en torno a la propiedad. Por tanto, es crucial abordar las implicaciones de este proceso desde una perspectiva integral, que contemple tanto los aspectos teóricos como las soluciones de las prácticas.

1.1. Planteamiento del problema

La ausencia de una regulación adecuada, respecto a quienes pueden presentar oposición ante un proceso de "PAD" en la vía notarial, está fomentando que personas inescrupulosas formulen indiscriminadamente oposición al procedimiento sin ser parte involucrada y carecer de motivos que sustenten su oposición.

En tal sentido, ocasiona que los poseedores se van impedidos de proseguir con el trámite, pues en la vía notarial mediante el alago de cualquier opción, notarialmente se dará por finalizado el proceso, disponiendo su archivamiento en nuestro ordenamiento jurídico.

1.2. Descripción del problema

El procedimiento de "Adquisición Adquisitiva de Dominio" puede llevarse a cabo en dos niveles: notarial y judicial. Por lo tanto, se cuenta con la Ley N° 27333, LC a la Ley N° 26662, Ley de ANCCN, para la Modificación de Proyectos. Esta ley concede al notario las

capacidades para gestionar la eficacia de un activo físico, dado que no se encuentre en curso un proceso judicial en curso.

Al respecto, La Ley N° 27333 establece en su anexo 5, apartado g) lo siguiente: "Si cualquier ajeno se opone, el Notariado concluirá el proceso notificando a este acontecimiento al peticionario, al CN y a la oficina registradora pertinente. En esta situación, el peticionario posee de manera efectiva su derecho a solicitar la certificación de dominio por parte del otorgante a la PA de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso".

Es decir, formulando oposición al procedimiento, en cuyo caso el Notario procede a dar por concluido su competencia y, por consiguiente, proceder a su archivamiento en la vía notarial.

Asimismo, según lo dispuesto, es muy frecuente que los procesos de "PAD en la vía notarial, vengán afrontando diversas oposiciones que, en la mayoría de los casos, no tienen ningún sustento que ampare la oposición, y por el simple hecho de oponerse, en muchas ocasiones, de mala fe, el Notario se ve obligado a dar por terminado el proceso notarial.

Por lo tanto, la presente investigación pretende demostrar que no existe normatividad que regule oposición de terceros en el proceso de "PAD" en vía notarial, proponiendo la normativa específica que lo regule.

1.3. Formulación del problema

-Problema general

- ¿De qué manera se encuentra debidamente normada la oposición de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio vía Notarial?

-Problemas específicos

- ¿De qué manera persona ajena al proceso puede formular oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía Notarial?
- ¿De qué manera procede la oposición de terceros sin motivación que la sustente en la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?

1.4. Antecedentes

Es importante destacar que se realizó una exploración en los distintos repositorios virtuales de las universidades a escala nacional, hallando ciertos estudios vinculados con el tema particular que se trata en este estudio; por ende, posee las condiciones temáticas y metodológicas adecuadas para ser considerado como factible.

Antecedentes internacionales

Vivanco (2019), para optar el grado académico En su calidad de Máster en Derecho Civil y Procesal en la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, llevó a cabo un estudio denominado "La Prescripción Adquisitiva de Dominio y su impacto en el Derecho de Dominio de las Personas y el Patrimonio", y llegó a la siguiente conclusión:

- a) Una de las entidades legales que emplean el periodo en los vínculos judiciales es la suspensión, que, como se ha señalado, se rige en nuestro CC en el artículo 2392 como método para obtener o eliminar derechos sobre una posición; en particular, la PA se entiende como una forma de obtener la propiedad, siendo esta una de sus características más destacadas.

Antecedentes nacionales

Casanova (2017) en su trabajo de investigación titulado "Críticas a la Jurisprudencia del Tribunal Registral sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial" en la Pontificia Universidad Católica del Perú concluye a Prescripción Adquisitiva de Dominio en el ámbito del Derecho Notarial constituye un proceso relativamente ágil para regularizar la propiedad, respaldado por la Ley N° 27157, su reglamento y la Ley N° 27333. Inicialmente, este mecanismo se utilizaba con la finalidad de corregir la titulación de bienes inmuebles urbanos, siempre y cuando se realizara simultáneamente un procedimiento de regularización conforme a las normas mencionadas. Sin embargo, mediante la expedición del Antecedente N° 10 del XII PTR, se autorizó la inscripción de la adquisición de propiedad notarial acerca de propiedades

con edificaciones, aún más si estas estructuras no habían sido con motivo de un tratamiento de reforma.

Berrocal (2018), para acceder al título de profesor en derecho Notarial y Registral en la UIGV, llevó a cabo una investigación denominada "La Adquisición de Dominio y sus Consecuencias y el Derecho a la administración en Facultad Notarial", y concluyó lo siguiente:

- a) La información adquirida a través del estudio hizo posible establecer que el empleo del derecho dictado por la Ley tiene un impacto significativo en la función social de la propiedad inmobiliaria.
- b) Los informes presentados permitieron establecer que la pérdida del derecho a reclamar tiene un impacto considerable en el uso inalterable de la propiedad inmobiliaria.
- c) Los datos recolectados posibilitaron establecer mediante la prueba de hipótesis correspondiente que la tenencia constante en el inmueble tiene un impacto considerable en la adquisición de la propiedad inmobiliaria.
- d) El establecimiento de la posesión con título de dominio tiene un impacto considerable en el derecho que la ley concede para ejercer y reclamar su dominio.
- e) El estudio de la información recolectada y luego comparada permitió determinar que la tenencia de buena fe, en el instante de la compra, tiene un impacto considerable en el respeto a los límites y linderos de la propiedad.
- f) Se ha establecido, a raíz del contraste de hipótesis, que la tenencia de un bien inmueble durante el período establecido por la Ley, tiene un impacto considerable en el derecho a adquirir el bien inmueble.
- g) Para concluir, se ha evidenciado que la adquisición de dominio tiene un impacto considerable en el derecho a la propiedad en el marco judicial.

Castañeda (2019) en su trabajo de investigación titulado "Prescripción adquisitiva de

dominio en sede notarial y judicial, Lima, 2019”, concluye que la PAD, como instrumento solo debe iniciar un procedimiento mediante escritura pública cuando se cuente con una respuesta firme, ya sea en un contexto litigioso-contradictorio jurisdicción o en las áreas no contenciosas de la notaría. Esto ocurre porque una relación de resultante o impacto inmediato podría generar circunstancias de simulación y estafa, lo que impactaría de manera crítica en el flujo legal y que la usucapión busca proteger.

1.5. Justificación de la investigación

Presentamos en base a nuestra investigación lo siguiente:

Justificación teórica

La teoría indica que las responsabilidades y facultades del notario en la adquisición de dominio en el ámbito notarial, de acuerdo con la Ley Número 26662 y la Ley Número 27333, son: Los costos del acto notarial se detallan a continuación: "Los notarios llevan a cabo un acto, es decir, el hecho notarial, que poseen condiciones externas del acto como la capacidad del individuo, la legitimidad del individuo y la idoneidad del objeto; presupuestos que a continuación detallo: La capacidad del individuo; se refiere a la denominada capacidad legal de actuar (o capacidad de "hecho"), que se refiere a la habilidad natural del individuo para actuar e identificar las repercusiones de su accionar. (Zinny, 2000, p. 110)

Justificación metodológica

Este tipo de estudio se fundamenta en un proceso y razonamiento deductivo (explicativo para posteriormente producir perspectivas estadísticas). La recopilación de información implica recoger las visiones y puntos de vista de los participantes en la aplicación (Hernández et al., 2010, p. 9).

Igualmente, se utilizará el enfoque elemental, perspectiva cuantitativa, nivel de explicación y desarrollo. no experimental - correlacional causal.

Justificación práctica

Este estudio pretende examinar la prescripción adquisitiva de dominio, analizando cómo la oposición de terceros en la vía notarial afecta la realización de este procedimiento en la adquisición de la propiedad. Además, se propondrán soluciones que aseguren que el proceso de prescripción adquisitiva no se vea entorpecido por tales oposiciones, protegiendo tanto los derechos de los poseedores de buena fe como los de los terceros que podrían tener derechos legítimos. Ello debido que resulta fundamental que el sistema notarial cuente con mecanismos claros para gestionar estas oposiciones, garantizando un balance entre la seguridad jurídica de los poseedores y el respeto a los derechos de quienes puedan tener interés sobre el bien.

1.6. Limitación de investigación

Creemos que en esta propuesta no hay restricciones en los aspectos tecnológicos, sociológicos y legales. En cuanto a datos escritos, se dirigirá a las obras y publicaciones almacenadas acerca del asunto; además de las bibliotecas de escuelas tanto locales como internacionales.

Limitación espacial

Las notarías ubicadas en la jurisdicción distrital de Jesús María

Limitación temporal

En esta investigación se tomará como referencia el año 2020, considerando que durante este periodo se recopilará tanto información teórica como práctica relevante.

Limitación social

El análisis de este trabajo se enfocará especialistas en materia civil y notarial.

Limitación de recursos

Se entiende que no hay obstáculos en el acceso a la información técnica, sociológica ni jurídica (que abarca tanto el derecho nacional como el comparado), por lo que no se anticipa que ninguna restricción interfiera con el progreso del proyecto ni con su meta de lograr una investigación de excelente calidad.

1.7. Objetivos

-Objetivo general

- Determinar de qué manera se encuentra debidamente normada la oposición de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en la vía Notarial

-Objetivos específicos

- Determinar de qué manera persona ajena al proceso puede formular oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía Notarial
- Determinar de qué manera procede la oposición de terceros sin motivación que la sustente en la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial

1.8. Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

- Actualmente no encuentra debidamente normada la oposición de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en la vía Notarial.

1.8.2. Hipótesis específicas

- Cualquier persona ajena al proceso actualmente puede formular oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía Notarial.
- Actualmente en la prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial procede la oposición de terceros sin motivación que la sustente.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Bases teóricas

2.1.1. *Definición de prescripción adquisitiva de dominio*

La adquisición de dominio, también conocida como usucapión, es un instituto legal crucial en el acuerdo civil que concede a un individuo la oportunidad de obtener la propiedad de un elemento, ya sea tangible o físico, mediante su tenencia constante, tranquila y en carácter de propietario a lo largo de un lapso de periodo establecido por la legislación. El propósito de este acuerdo es establecer momentos en las que un individuo ha realizado actos de posesión sobre un bien sin tener un título formal de propiedad, pero de forma constante y legítima. Así, la aplicación adquirida no únicamente soluciona disputas relacionadas con la posesión de un elemento, además que además fortalece la confiabilidad y la certeza legal en las vinculaciones de dominio.

A lo largo del tiempo, esta figura ha sido crucial para el mantenimiento del orden social y económico, ya que permite reconocer derechos sobre bienes que, aunque no estaban formalmente registrados o documentados, eran efectivamente utilizados por quienes los poseían. Gracias a este principio, los sistemas jurídicos buscan evitar que situaciones prolongadas de posesión queden en la incertidumbre, promoviendo la claridad y el orden dentro del ámbito jurídico.

No obstante, la adquisición de dominio no ve proceso libre de dificultades. Su aplicación exige el hacer cumplir de ciertos elementos, el progreso, pública y en concepto de dueño, lo cual puede dar lugar a disputas cuando terceras partes reclaman derechos sobre el bien o afirman que tienen un interés legítimo sobre el mismo, aunque no estén formalmente registrados. En este sentido, la prescripción no solo actúa como una solución para los conflictos de propiedad, sino que también debe ser manejada con cuidado para equilibrar los derechos de

quienes poseen el bien con los de quienes puedan oponerse a dicha posesión.

Ramírez (2004) indica que la base de la aplicación adquirente de posesión se encuentra en la inactividad que el dueño realiza en oposición de la acción del disfrute externa, que se refleja en la larga e continuamente tenencia, que tiene como objetivo valorar el bien que el dueño dejó inactivo.

Cuadros (1995) ha resaltado que el carácter legal de la aplicación es una forma de origen y resultante de la adquisición de la administración, siguiendo mixta. Esto significa que, para la prescripción larga o extraordinaria, no se requiere el título; mientras que para la prescripción corta o simplemente usucapión, se requiere el documento adquirido, que conlleva dos componentes: la costumbre del vínculo y la aplicación del acuerdo.

En el Perú, mediante jurisprudencia nacional se estipula que la adquisición de dominio es un elemento jurídico que sobre él se obtiene el inmueble de manera originaria, sobre el poder constante dentro de un tiempo específico, el cual deben ceder a la legislación, transformando así la posesión en propiedad formal. (Casación, 1992)

Como se alude, las definiciones de la Prescripción Adquisitiva son diversas y dependen del enfoque desde el cual se analice esta figura jurídica. Una visión ampliamente aceptada es la que afirma que la adquisición de dominio establece la función social al beneficiar al poseedor que realmente usa y explota el bien. En todos los temas sobre esta institución son amplios y variados, y corresponde a los investigadores y personas interesadas profundizar y ampliar su comprensión del tema.

A partir de ello, resulta correspondiente analizar esta figura a partir de dos sistemas doctrinarios de gran precedencia en la historia del derecho, siendo estas:

2.1.1.1. Sistema Francés

El sistema de prescripción adquisitiva en Francia establece dos tipos principales de prescripción: la "adquisitor ecundum tabulas" y la "prescripción contra tabulas".

Estas categorías tienen como objetivo regular la obtención de la propiedad mediante la posesión, pero se diferencian principalmente en los plazos y las condiciones que deben cumplirse para que sean aplicables.

a. Prescripción Secundum Tabulas (Prescripción Corta)

La prescripción Secundum tabulas, también conocida como prescripción corta, se aplica cuando el ser contiene buena fe, con un sustento que, aunque no es completamente válido, el poseedor considera legítimo. Este tipo de prescripción tiene como propósito regularizar situaciones en las que alguien ocupa un bien creyendo tener derecho sobre él, a pesar de que el título de propiedad no cumpla con todos los elementos jurídicos.

Requisitos:

- El poseedor actúa de manera clara y sin oposición, como si fuera el propietario legítimo.
- El que lo posee debe establecer garantías, creyendo que posee el bien de, aunque el título no sea válido o esté incompleto.
- La prescripción se aplica cuando el poseedor tiene un título que parece válido en principio, pero que no satisface todos los requisitos legales para ser considerado legítimo.

El objetivo de esta figura jurídica consistió en prevenir que se mantengan situaciones de inseguridad o injusticia, facilitando que quien haya poseído un bien de buena fe durante un período prolongado adquiera formalmente la propiedad, regularizando situaciones que, de no ser así, continuarían generando problemas.

b. Prescripción Contra Tabulas (Prescripción Larga)

La prescripción contra tabulas, también conocida como prescripción larga, se aplica cuando una persona posee un bien sin contar con un título legítimo, o incluso sabiendo que no tiene derecho sobre el bien.

Requisitos:

- Lo que implica que el poseedor actúa de manera consistente y abierta, como si fuera el propietario legítimo del bien, es más compleja, ya que la posesión puede no estar respaldada por un título válido y podría involucrar mala fe.
- El poseedor puede no tener un sustento legal que verifique el poseedor, o el título que posee puede estar viciado.
- Quienes posean de mala fe pueden adquirir el bien si establecen con el tiempo de acuerdo a lo escrito.

El Derecho peruano ha sido profundamente influenciado por diversas tradiciones jurídicas europeas, destacando especialmente la contribución del Derecho francés. Estas influencias se reflejan de manera notable en varios aspectos clave de la legislación peruana, especialmente el reconocimiento de los derechos sobre los bienes inmuebles.

Uno de los mayores aportes del Derecho francés al sistema peruano ha sido la adopción del sistema de inscripción registral. En ambos ordenamientos, este sistema cumple una función declarativa, lo que significa que el registro no otorga derechos, sino que asegura la publicidad de la titularidad de los bienes y su oponibilidad ante terceros. En otras palabras, el registro no genera derechos sobre un inmueble, pero garantiza que aquellos que consulten el registro estén al tanto de quién es el titular de la propiedad, ofreciendo así una mayor seguridad jurídica en las transacciones. Este concepto se alinea con el sistema de registro utilizado en Perú, donde el registro no crea derechos, pero establece claramente quién ostenta la propiedad del bien.

Además de la influencia del Derecho francés, el sistema legal peruano ha recibido también aportaciones significativas del Derecho español y el Derecho alemán. Estas influencias han enriquecido el marco normativo del Derecho civil peruano, particularmente en áreas como la regulación de los contratos, las relaciones de propiedad y el derecho de familia. En especial, el Derecho francés, con su enfoque sistemático y codificado, ha dejado su huella en la estructura

del CCP, incidiendo en temas como la PA, el registro del bien y las acciones reivindicatorias, conceptos que también tienen sus orígenes en el Derecho civil francés.

Es evidente en la organización del proceso de adquisición y registro de propiedades, así como en el papel fundamental que juega el sistema registral para proporcionar seguridad en las transacciones inmobiliarias.

En resumen, el Derecho peruano ha integrado los mejores elementos de las tradiciones jurídicas europeas, creando un marco normativo que garantiza la claridad y certeza sobre los derechos de propiedad, al mismo tiempo que protege los intereses de los involucrados en las transacciones de bienes inmuebles.

2.1.1.2. Sistema Anglosajón

El sistema anglosajón se diferencia de los sistemas civilistas, esto mientras que en los sistemas basados en el DC la PA se refiere a la adquisición de la propiedad mediante un poder continuo y pacífica durante un tiempo determinado, en el derecho anglosajón se utiliza el concepto de posesión adversa (*adverse possession*). Esta figura se refiere a la ocupación de un bien sin el consentimiento del propietario legítimo, con la intención de apropiarse de dicho bien.

a. Características de la posesión adversa

La posesión adversa es un concepto legal que describe la autorización del titular legítimo, con el objetivo de adquirirlo como propio. Aunque guarda similitudes con la PA, especialmente en relación al poder requerido, se aplica de manera distinta en el derecho anglosajón debido a sus principios jurídicos particulares.

b. Elementos Clave de la posesión adversa

- PC: El individuo que ejerce la posesión adversa debe mantenerla de manera constante y sin interrupciones durante un periodo prolongado, que puede variar entre 5 y 20 años, dependiendo de la jurisdicción. No basta con una ocupación ocasional.

- PP: La ocupación se considera despierta y evidente, de modo que el propietario legítimo pueda estar al tanto de la posesión. Esta visibilidad permite que el propietario tome medidas si considera que su derecho de propiedad está siendo vulnerado. La posesión no debe ser secreta o clandestina, sino conocida por la comunidad y otras personas que tengan acceso al bien.
- Posesión exclusiva: Excluyendo a cualquier otra persona del uso y disfrute de la propiedad, incluso si no posee un título formal de propiedad.
- Posesión hostil: La ocupación es considerada hostil cuando es contraria al derecho del propietario legítimo. Esto no implica violencia, sino que simplemente la posesión es incompatible con los intereses del verdadero propietario, quien no ha dado su consentimiento para que alguien más ocupe su propiedad.
- Intención de apropiarse: El ocupante debe tener la intención de adquirir el bien como propio. Este requisito establece la voluntad de poseer el bien de manera definitiva y de reclamarlo legalmente como si fuera su propietario.

c. Comparación con la Prescripción Adquisitiva en el Derecho Romano

Si bien existen paralelismos entre la posesión adversa y la prescripción adquisitiva del Derecho Romano, las diferencias son sustanciales. En el Derecho Romano, la usucapción permitía que se genere de manera habitual la posesión, sin necesidad de que dicha posesión fuera necesariamente hostil. En cambio, la posesión adversa requiere que la ocupación sea contraria a los intereses del propietario legítimo, lo que la hace más restrictiva en términos de los derechos que deben ser violados.

Además, mientras que en el DR no se exigía que el poseedor fuera tan público, en el derecho anglosajón para que el propietario pueda conocer la ocupación y actuar en consecuencia.

d. Requisitos Legales y Variaciones en el Derecho Angloamericano

La posesión adversa está regida principalmente por el Common law (derecho común), y cada jurisdicción tiene sus propias reglas en cuanto a los plazos necesarios para que se reconozca la posesión adversa. El período de tiempo requerido varía de acuerdo con la región, siendo común que oscilen entre 5 y 20 años. En cualquier caso, es esencial que el ocupante establezca todos los requisitos legales establecidos para que su posesión sea considerada adversa.

En ciertos casos, el ocupante deberá presentar una acción judicial (adverse possession action). El éxito de esta acción dependerá de la capacidad del ocupante para demostrar que ha cumplido con todos los requisitos legales necesarios.

e. Implicaciones de la Posesión Adversa

La posesión adversa tiene diversas implicaciones tanto para los propietarios originales como para los ocupantes ilegítimos. Para los propietarios, este concepto puede suponer la pérdida de la propiedad si no ejercen su derecho de manera activa dentro del tiempo legalmente permitido para impugnar la ocupación. Esto refuerza la necesidad de que los propietarios mantengan un control constante sobre sus bienes y tomen acciones legales si descubren que alguien más ha ocupado su propiedad sin su consentimiento.

Por otro lado, la posesión adversa brinda un mecanismo para regularizar la propiedad de bienes que de otro modo podrían quedar en una situación de incertidumbre, al reconocer los derechos de quienes han ocupado y ejercido control sobre un bien durante un largo periodo de tiempo, sin que el propietario legítimo haya ejercido su derecho.

f. Implicancia del Sistema anglosajón en la figura de prescripción adquisitiva peruana

Principalmente a través del concepto de posesión adversa, que comparte algunas características con la prescripción adquisitiva en el sistema peruano, pero con diferencias clave en cuanto a la naturaleza de la posesión y los requisitos. Si bien el sistema peruano se basa en el

Derecho civil, que sigue las tradiciones del Derecho Romano, ciertas nociones del sistema anglosajón.

Influencias clave:

- **Posesión pública y notoria:** Al igual que en la posesión adversa del Derecho anglosajón, el Derecho peruano también enfatiza la necesidad de que la posesión sea pública y evidente. Esto asegura que la ocupación del bien sea conocida por el propietario legítimo y por la comunidad, un principio que se refleja en lo aplicable. Esta visibilidad es importante para que se cumpla el principio de "buena fe", ya que el propietario tiene la oportunidad de actuar si considera que se está vulnerando su derecho de propiedad.
- **Posesión continua:** Al igual que en el sistema anglosajón, el Derecho peruano exige que la posesión sea ininterrumpida durante un tiempo determinado, lo que refuerza la idea de que el poseedor tiene un control real y constante sobre el bien, un principio que se utiliza en ambas tradiciones jurídicas para consolidar el dominio.
- **Posesión como orden para la seguridad jurídica:** El deber anglosajón, al reconocer la posesión adversa después de un largo período de ocupación, fomenta la estabilidad de los derechos de propiedad. Este concepto también se ha reflejado en la ley peruana, que reconoce la PA como una forma de regularizar situaciones de hecho, otorgando seguridad jurídica a aquellos que han poseído un bien durante un largo período de tiempo sin que el propietario original haya reclamado la propiedad.
- **Equilibrio de derechos entre propietario y poseedor:** La influencia del Derecho anglosajón en la PA peruana también se percibe en el equilibrio de derechos entre el propietario legítimo y el poseedor. En ambos sistemas, se busca evitar que los derechos de propiedad queden estancados o que se perpetúen situaciones de injusticia, favoreciendo la regularización de la posesión tras un periodo significativo de

ocupación.

2.1.2. Fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio

Se fundamenta en los principios de equidad, seguridad y paz social, esto es, su finalidad sería la de evitar malestares (Arias-Schreiber, 1993). Asimismo, manifiesta que la adquisición establece valor, estabilidad y excluyendo lo dado por la ambigüedad, solidez y borrando todo supuesto de incertidumbre, evitando de esa manera un estado de alarma e intranquilidad en la vida.

Del mismo modo, Cuadros (1995) ha manifestado que la PA establece:

- a) La organización sobre ser titular.
- b) La necesidad de utilizar los bienes desde una perspectiva social.
- c) Tiene como objeto perfeccionar el título del adquirente.

2.1.3. Tipos de prescripción adquisitiva de dominio

Según el acuerdo 950 del Legislación Civil de 1984, la legalidad de un elemento físico se categoriza en función del periodo, es decir, una requisito prolongada u excepcional, y otra breve u habitual. En relación con la aplicación prolongada u excepcional, la normativa establece que:

"La administración inmobiliaria se obtiene por prescripción a través de la tenencia constante, tranquila y abierta como dueño durante más de década";

Y, respecto a la prescripción corta u ordinaria, concurren los mismos elementos de la prescripción larga u ordinaria, sin embargo, agrega que:

"Se adquiere sobre los 5 años, aunque por medio de un documento correcto y buena conducta", a decir, además de dominio persistente, pacificada y abierta, se necesita un documento equivale y la buena conducta".

Esta regla se efectúa en el supuesto de bienes inmobiliarios; sin embargo, en la situación

de adquirir bienes, se rigen los propios componentes. Sin embargo, el tiempo fluctúa, de acuerdo con la normativa 951 del citado documento legal, para la aplicación adquirida común o breve, es de dos (2) años, y para la aplicación adquisitiva habitual o breve, es de dos (2) años, prescripción adquisitiva extraordinaria o larga son cuatro (4) años.

2.1.4. Elementos o requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva, se tienen los siguientes elementos o requisitos para su materialización:

a. Posesión continua

Medina y Araújo (2014) señala que el Código civil comentado para la manifestación de este elemento obligatorio, no es imprescindible que el adquirente ejerza de manera persistente el dominio, no obstante que actúe como si fuera aquél adquirente, como ejemplo, si un individuo reside en soledad en un apartamento, y sale a trabajar, a estudiar, y cuando se dé hará goce sobre el bien, demostrando cuidado, diligencia, como cualquier dueño.

b. Posesión pacífica

Para adquirir la posesión de un bien, no puede mediar fuerza o violencia que impida su adquisición, es decir, según Cruz (2004) dicha posesión debe encontrarse exenta de violencia, esto es, en la no utilización de la fuerza, sea física, material o moral, debiendo ser pacífica, lo contrario de violencia.

Para que se logre la PA, es necesario cumplir con varios requisitos, siendo uno de los más importantes, así debe haberse obtenido a través de la fuerza, debe estar libre de violencia y no debe haber sido objetada judicialmente desde su inicio.

La posesión no se considera pacífica si el poseedor enfrenta una demanda en el marco de una AR. (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia)

c. Posesión pública

Hernández (como se cita en Hinojosa, 2008) ha manifestado que en razón a que es exterior, visible o perceptible sensorialmente, lo cual amerita su protección.

d. Justo título

Arias-Schreiber (1993) lo entiende como aquel instrumento legal dirigido a transmitir la propiedad. Asimismo, Gonzáles (2013) señala que dicho proceder se ve desde un punto de obligación, aquellos deberes que se dan por lo que el justo título se mide desde dicha perspectiva.

e. Buena fe

Según la Corte Constitucional de Colombia (Sentencia C-544-94), la buena fe es un principio jurídico que implica, por un lado, la obligación de actuar con fidelidad en las conexiones legales, de otra parte, el acuerdo a aguardar que los todos los demás actúen de igual manera. Igualmente, la citado Tribunal señala que la eficacia se define por la autoridad como la atención de haber obtenido el control de la cosa mediante métodos legales, libres de fraudes y de cualquier error, aceptando al defecto algunos impactos legales.

2.1.5. Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio

Cuadros (1995) ha manifestado que los parámetros de la disposición es llevar el bien prescrito del cual no se posee título, y posteriormente perfeccionar el título justo. Asimismo, señala que sus efectos son retroactivos.

Con lo descrito ello, se puede establecer que la prescripción adquisitiva provoca diversos efectos significativos, que afectan tanto a la persona que solicita la usucapión como al propietario registrado del bien. Entre los efectos principales, se destacan:

a. Efecto de Adquisición de la Propiedad

Uno de los impactos más significativos de la legalidad adquirida es la compra efectiva del bien por el propietario, una vez que se han satisfecho todas las condiciones

normativas. Esto significa que el titular se transforma en dueño efectivamente, adquiriendo todos los derechos inherentes a la propiedad, como el derecho de disposición, uso y disfrute.

b. Efecto de Despojo del Propietario Anterior

Una vez que se decreta la prescripción adquisitiva, el propietario anterior pierde su derecho sobre el bien. Aunque esta persona siga figurando como propietario en los registros, la propiedad del bien pasa al poseedor que ha cumplido con los requisitos de la ley. El antiguo titular ya no podrá reclamar el bien después de que transcurra el plazo de la usucapión, a menos que existan impedimentos legales o vicios en el procedimiento.

c. Efecto de Regularización de la Propiedad

La prescripción adquisitiva también tiene un efecto positivo importante, ya que ayuda a la **regularización de la propiedad**. Esto es particularmente relevante en áreas rurales o informales, donde personas que han vivido o trabajado en tierras durante muchos años carecen de un título formal de propiedad. Mediante la usucapión, esas personas pueden obtener un título legal sobre los terrenos que han poseído de manera continua y pacífica, lo que contribuye a la formalización de bienes inmuebles que no estaban registrados oficialmente.

d. Efecto de Sanación de Defectos en la Posesión

En algunos casos, el poseedor de un bien puede haber obtenido la posesión de manera imperfecta, por ejemplo, sin un título legítimo, como ocurre en la mala fe. La prescripción adquisitiva puede subsanar estos defectos si el poseedor ha mantenido la posesión por el tiempo estipulado y bajo las condiciones adecuadas. Este efecto es crucial cuando el título original del bien es inválido o defectuoso, pero la posesión ha sido de buena fe y continua durante el tiempo requerido por la ley.

e. Procedimiento para la Declaración de la Usucapión

Para que la prescripción adquisitiva tenga efectos completos en Perú, el poseedor debe seguir un proceso formal que generalmente incluye un juicio ante los tribunales, aunque también puede ser notarial dependiendo de las circunstancias.

- **Juicio Judicial de Usucapión**

En los casos donde haya disputas, como cuando el propietario original o cualquier otra persona impugnan la propiedad del bien, el poseedor debe iniciar un **juicio judicial** para que el tribunal declare la usucapión. El juez analizará si el poseedor cumple con los requisitos de la posesión y el plazo legal, y, si es afirmativo, la sentencia declarará la usucapión y transferirá la propiedad del bien al poseedor.

- **Procedimiento Notarial**

En ciertos casos donde no hay oposición y el poseedor cumple con los requisitos legales, la usucapión puede formalizarse mediante un **procedimiento notarial**. En estos casos, el notario público verifica la posesión y procede a inscribir el bien a nombre del poseedor. Este procedimiento es más rápido y menos costoso que el judicial.

f. Implicaciones Sociales y Económicas de la Usucapión

- **Conflictos y Litigios**

A pesar de los beneficios de la prescripción adquisitiva, también puede generar conflictos legales, especialmente cuando existen disputas sobre la posesión del bien. En Perú, donde la tenencia de tierras informales es un problema común, la usucapión puede generar tensiones, ya que propietarios legítimos pueden ser desplazados por quienes han ocupado bienes de manera prolongada.

- **Estímulo a la Inversión y Regularización**

Otro efecto positivo de la prescripción adquisitiva es que fomenta la **inversión** y la **regularización** de terrenos en el país. Personas que han ocupado terrenos sin un título legal durante muchos años pueden obtener finalmente la propiedad formal, lo que les permite invertir en el desarrollo de esos terrenos, realizar transacciones legales y generar ingresos.

- **Protección de la Posesión Rural**

En áreas rurales de Perú, donde muchos carecen de títulos formales de propiedad, la usucapión juega un papel crucial en la **protección de los derechos de los poseedores**. Esta figura garantiza que quienes han vivido y trabajado en tierras durante años puedan obtener finalmente la propiedad, protegiéndolos de despojos por grandes propietarios o entidades del Estado.

g. Efectos Negativos y Posibles Abusos

Aunque la prescripción adquisitiva tiene efectos beneficiosos, también puede dar lugar a abusos y fraudes, especialmente cuando no se siguen correctamente los procedimientos o cuando se intenta adquirir propiedades de manera ilegítima. En Perú, donde existe cierta opacidad en el tráfico de tierras rurales, se pueden dar situaciones de simulación, donde se intenta usucapir terrenos obtenidos mediante fraude o engaño.

2.1.6. Aspectos procedimentales de la prescripción adquisitiva de dominio

2.1.6.1. Procedimiento judicial de prescripción adquisitiva de dominio

La Prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial se encuentra regulado en el artículo 504 y siguientes del C.P.C como un proceso abreviado. Al respecto, el inciso 2 del artículo 504 dispone: “El poseedor para que se le declare propietario por prescripción (...)”. Asimismo, conforme con el artículo 505 del C.P.C., adicionalmente a los requisitos de la demanda (arts. 424 y 425 del C.P.C.), se deben presentar los

siguientes requisitos:

- Espacio de toma.
- Manera de generar la adquisición y el día.
- Identidades y sitio de comunicación de los dueños o residentes de los inmuebles cercanos.
- Descripciones precisas del bien. Para la situación de propiedades, es necesario aportar los planos de localización y perimétricos, así como la presentación de las construcciones actuales, redactadas por un especialista o diseñador asociado y correctamente autorizadas por la gestión región o gubernamental.
- Representación expresa de los registros correspondientes, si se trata de propiedades registrables. Para propiedades urbanas, diez (10) años, y para propiedades rurales cinco (5) años, o una acreditación que certifique que no están registradas.
- Manifestación ejemplar de al menor tres o más individuos que superen los veinticinco años.
- Otros recursos de prueba que se consideren relevantes. Inspección judicial del predio para el deslinde.

Posteriormente, el juez dispone en el auto admisorio un extracto de la misma para su publicación por tres veces, con intervalo de tres días por edicto. Asimismo, se requiere la intervención del Ministerio Público para la emisión de su dictamen antes del pronunciamiento del dictamen, en un determinado tiempo que no exceda de diez días.

2.1.6.2. Procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley N° 27157, Ley de Registro de Residencias, de los Procesos para la Declaración de Establecimiento y del Sistema de Empresas Inmobiliarias

de administración Particular y de Título General, la adquisición de dominios puede ser gestionada y declarada legalmente, siempre que exista una petición del involucrado. Es necesario seguir el propio procedimiento que menciona el artículo 504 y los adicionales del C.P.C., en cualquier lo que sea relevante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de aquella Ley. En otras palabras, el asesor notarial acredita y examina los documentos que se anexan al Formato Registrado, bajo su cargo.

Conforme con el artículo 36 del El Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que ratifica el T.U.O. de la Legislación de la Ley N° 27157, Ley de Registro de Construcciones, de los Procesos para la Declaración de Establecimiento y del Sistema de Unidades Inmobiliarias de Título Exclusivo y de dominio General, requiere que el sujeto demuestre dominio persistente, abierta y jurídica del bien inmobiliario durante más de diez (10) años, ya sea que esté o no inscrita. Además, se lleva a cabo por el procedimiento de los casos no procesales de jurisdicción judicial, conforme al procedimiento que prevé dicho Reglamento, solo de manera supletoria es aplicable las normas del C.P.C.

En lo que corresponde a los requisitos, tanto la Ley como el Reglamento prevén lo siguiente:

- Una petición rubricada por el involucrado y los testigos sugeridos, adecuadamente permisiva por un juzgado.
- Presentación del plano de ubicación, de localización, perimétrico y la memoria descriptiva del inmueble, debidamente firmados por un Técnico o diseñador formado, además de ser vistos por el gobierno o instancia administrativa si no hay registro registrado o si el territorio no abarca completamente el terreno.
- Un acuerdo a nivel público o íntimo que refleje la compra del terreno.
- Un duplicado literal de la propiedad o un certificado de búsqueda catastral, expedidos por la SUNARP.

- Palabras de testimonios que no podrían ser inferiores a tres ni superiores a seis, y que tengan más de veinticinco años.
- Pruebas de la propiedad del bien inmobiliario.

Posteriormente, luego se efectuó la petición, se registra de manera protectora en la Oficina de Ventas, y se divulga a través de un anuncio por un periodo de tres (3) días en el Periódico abierto "El Peruano". El notario efectúa una inspección del inmueble para confirmar que la propiedad es pública y pacífica, y toma la declaración de los testigos que el solicitante sugiere. Si después de haber pasado treinta (30) días efectivos a partir de la última edición, sin rechazo, el asesor extiende la Documentación Pública y envía al acuerdo al Libro de Ventas para su registración respectiva; en caso inapropiado, si existe rechazo, el asesor enviará al anexo al Libro de Ventas para su atinente registro; en caso inapropiado, si existe rechazo, el asesor transmite al acuerdo al Libro de Ventas para su respectiva inscripción; en situación contrariamente, procede a suspender el procedimiento y remite todo lo actuado al Poder Judicial.

Adicionalmente a lo expuesto, se debe verificar la habilidad y la legitimación del notario, esto es, que tenga capacidad específica, desde lo psico-físico hasta su ejercicio, y que se encuentre facultado para ejercer la función.

a. Naturaleza jurídica de la oposición

La oposición es un instrumento legal utilizado para oponer un derecho a otra persona, esto es, contra lo que dice o hace, con la finalidad de evitar que surta sus efectos y genere un perjuicio o daño. En sede notarial implica una labor de obstrucción de la solicitud del interesado. Asimismo, según Monroy (2013), al igual que la tacha, la oposición es una cuestión probatoria, a través de la cual una parte interesada se opone en caso de ya se hayan actuado, evitar que el juez les asigne eficacia probatoria.

b. La prueba en la prescripción adquisitiva de dominio

En todos los campos de la ciencia se hace necesario probar los hechos, los resultados, los efectos y las causas, reconstruyéndose pasados, analizándose presentes y deduciéndose futuros (Marcovich y Deluich 2005). Dicho de otro modo, la noción de prueba hace referencia al acto de evidenciar, dar a conocer o manifestar algo a alguien.

En caso falte el primero, se puede aplicar el segundo, suprimiendo la dificultad que genera la existencia de un transferente, bastando solamente cierto número de años (Ramírez, 2004). Asimismo, la usucapión suple o evita que la prueba por título se convierta en complicada, el presunto propietario solo debe probar que él ha poseído el bien por el tiempo que ha fijado la Ley (Ramírez, 2004).

En sede notarial, la actuación probatoria es muy importante, ya que según los documentos que presente el solicitante de la prescripción para adquirir el dominio del bien, basta que solo acredite que se está comportando como un auténtico propietario, es decir, usa, disfruta y dispone del bien cuantas veces le plazca.

2.1.7. Marco Legal

En 1999, se emitió la Ley N° 27157, que establece las construcciones, así como el procedimiento para la Declaración de Fábrica y el acuerdo de Empresas Residenciales de Venta Exclusiva y de Título Común. En relación a esto, esta Ley introdujo sistemas para modificar registros que nunca han sido admitidas en el Registro, como el Aviso de Fábrica, el Estatuto a nivel interno e Libertades. Por lo tanto, esta Ley establece en su artículo 3: "los dueños de construcciones que cuenten con edificadas sin permiso de edificación, acuerdo de proyecto o que no posean certificación de negocio, separación y/o normas interno, en caso de ser así, puedan restaurar su posición legal".

Además, aquel proceso debía acatar el procesamiento de adquisición de propiedad en el ámbito notarial. En este contexto, el artículo 7 de la citada Ley establece:

Para registrar el acuerdo de dominio de las entidades, es necesario entregar

el Formato Registral, junto con el acuerdo de dominio, que puede ser una documentación judicial, minuta, otorgamiento o aquél otro documental abierto o íntimo de fecha precisa que lo verifique. Si el adquirente carece de registro de dominio, o si el área está registrado a dominio de un individuo distinto al arrendador, tiene que evidenciar una tenencia perpetua, tranquila y común como dueño durante (diez) años.

Igualmente, el 35° del Artículo de la Ley Referencia 27157 indica:

Si en el proceso de normalización de una construcción, se percibe la inexistencia de comenzar un proceso de limpieza de titulación, por medio de la adquisición de dominio o la creación de un título adicional, el notario, a solicitud del usuario, comienza el asunto no conflictivo de responsabilidad notarial, estipulado en los anexos 39° a 43° de este Convenio.

Como se podría observar, es factible que en el acto judicial se certifica la adquisición de posesión de una propiedad que continúa actualmente objeto de arreglo. Sin embargo, en relación al asunto principal, la declaratoria de adquisición de la posesión mediante otorgamiento de dominio, y las condiciones que se deben cumplir ante el asesor notarial para que valide la petición, el artículo 21 de dicha Ley establece: "La adquisición de bienes [...] se declara legalmente, a petición del afectado". De igual manera, de acuerdo con el anexo 36 del Estatuto de dicha Ley: "La adquisición de administración se realiza legalmente a medida que el sujeto certifica propietario persistente, tranquila y común del inmueble durante más de diez (10) años, ya sea que el territorio esté o no registrado".

En tal sentido, se podría observar, es factible que en el acto judicial se certifica la adquisición de posesión de una propiedad que continúa actualmente objeto de arreglo. Sin embargo, en relación al asunto principal, decretan la aquerencia de la posesión mediante

otorgamiento de administración, y las condiciones que se deben cumplir ante el asesor notarial para que valide la petición, el artículo 21 de dicha Ley establece: "La adquisición de bienes [...] se declara legalmente, a petición del afectado".

De igual manera, de acuerdo con el anexo 36 del Estatuto de dicha Ley: "La adquisición de administración se realiza legalmente a medida que el sujeto certifica propietario persistente, tranquila y común del inmueble durante más de diez (10) años, ya sea que el territorio esté o no registrado".

Del mismo modo, Gonzales (2013) ha manifestado que dicha laguna exige que la normativa esclarezca, detalle y establezca el tema, ya que es incorrecto mantener la postura de remitirse al Código Procesal Civil, lo que resulta inconsistente con la labor del asesor notarial. En este contexto, la Ley N° 27333, adicional a la Ley N° 26662.

En este contexto, la Ley N° 27333, añadida a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, ha logrado definir la situación (art. 1), ya que determina una prioridad de fuentes normativas acordes con el carácter de la función esto es, no contencioso. Por lo expuesto, conforme con el artículo 1 de que la normativa esclarezca, detalle y establezca el tema, ya que es incorrecto mantener la postura de remitirse al CCP, lo que resulta inconsistente con la labor del asesor notarial.

En para la Registro de Edificaciones, el proceso judicial de adquisición de propiedad debe adherirse al principio de aplicación jurídica, es decir, a los acuerdos específicos: la Ley Número 27157, su Reglamento y la Ley Número 27333; de manera supletoria, se debían aplicar las leyes 26002 (Ley del Notariado; actualmente Legislación), y las leyes 26002 (Ley del Notariado; actualmente Decreto Legislativo).

"Este procedimiento (el del otorgamiento notarial) también incluye la comunicación de adquisición de propiedad de tierras situados en áreas metropolitanas que no posean construcciones."

2.1.8. Análisis de la oposición de terceros en la Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede Notarial

La oposición de terceros refiere a la intervención de personas externas al proceso, que reclaman derechos sobre el bien objeto de la prescripción y se oponen a su avance. Según la legislación peruana, en particular la Ley N° 27333, se establece cuándo un notario puede aceptar una oposición durante el procedimiento notarial de prescripción de dominio. Esta ley otorga a cualquier persona que considere que sus derechos sobre la propiedad están siendo vulnerados la posibilidad de presentar una oposición formal.

Sin embargo, una de las principales críticas a la legislación es que permite la participación de personas que no tienen un interés legítimo en el bien, lo que puede ocasionar la detención del proceso sin justificación razonable. En muchos casos, los opositores no son propietarios ni tienen derechos sobre el inmueble, sino que se aprovechan de lagunas legales para obstaculizar el proceso, generalmente con fines económicos o para ejercer presión sobre los solicitantes de la prescripción.

Este problema se ve intensificado por la falta de claridad en la ley sobre quiénes tienen realmente derecho a presentar oposición, lo que ha permitido que personas no involucradas en el proceso interfieran ilegítimamente. Se ha señalado que algunos de estos opositores podrían estar vinculados a mafias o grupos organizados que buscan obtener beneficios económicos presionando a los solicitantes para que retiren su solicitud de prescripción a cambio de pagos indebidos.

En la práctica, los notarios se ven obligados a archivar el proceso cuando surge una oposición, ya que la legislación actual no les permite rechazar oposiciones sin fundamento. Esto ha generado críticas, ya que muchos procedimientos de prescripción adquisitiva quedan bloqueados, obligando a los ciudadanos a recurrir al sistema judicial, un procedimiento mucho más largo y costoso, debido a que el trámite notarial se suspende por oposiciones infundadas.

2.1.8.1. Problemas derivados de la oposición de terceros

La principal crítica al sistema actual es que la normativa no establece de forma clara y precisa quiénes tienen el derecho legítimo de oponerse al proceso de prescripción adquisitiva. Esto ha dado lugar a una serie de problemas prácticos y jurídicos:

a. Oposición de personas sin interés legítimo

El vacío normativo ha permitido que personas que no tienen un interés legítimo en el bien objeto del trámite se interpongan en el proceso. Esto se debe a que la ley no exige que los opositores demuestren un derecho real sobre el bien para presentar su oposición. De este modo, muchas veces se presentan opositores sin propiedad ni derechos sobre el inmueble, que solo buscan bloquear el proceso con fines económicos, como la obtención de dinero a través de presiones o extorsión a los solicitantes. Esto genera situaciones de abuso, especialmente cuando los opositores están vinculados a mafias o grupos organizados.

b. Impacto en la eficiencia del procedimiento

La oposición de terceros en sede notarial tiene un impacto directo en la eficiencia del procedimiento de prescripción adquisitiva. Cuando un tercero presenta oposición, el notario está obligado a suspender el proceso y, en muchos casos, archivar el expediente hasta que se resuelva la disputa. Esto significa que el solicitante pierde el beneficio de realizar la prescripción de forma notarial y debe acudir a la vía judicial, un proceso mucho más largo, costoso y formal.

El archivo del proceso no es una solución definitiva para los solicitantes, ya que deben acudir al sistema judicial, lo cual puede resultar en un desgaste de tiempo y recursos. Además, este tránsito de la vía notarial a la judicial genera una diferencia significativa en la eficiencia entre ambos sistemas.

c. Posibles vínculos con mafias

En algunos casos, los opositores pueden estar involucrados en mafias o grupos

organizados cuyo objetivo es obtener dinero de los solicitantes de prescripción. Estas mafias suelen presionar a los solicitantes para que retiren su solicitud de prescripción a cambio de pagos indebidos. El hecho de que la ley no exija una justificación clara sobre la intervención de terceros crea un espacio para estos abusos.

2.1.8.2. La actuación del notario ante la oposición de terceros

En la práctica, los notarios se ven limitados por la ley en cuanto a su capacidad para desestimar oposiciones sin fundamento. Cuando se presenta una oposición, el notario no tiene la facultad de resolver el conflicto sobre la legitimidad de la oposición, lo que significa que, si bien puede rechazar oposiciones que no cumplen con los requisitos legales, la ley lo obliga a archivar el proceso hasta que el asunto se resuelva en la vía judicial.

Esto se traduce en que muchos procedimientos de prescripción adquisitiva que deberían haber sido tramitados de manera notarial terminan siendo desviados hacia la vía judicial, lo que genera un aumento en los costos y tiempos para los solicitantes. Además, los notarios se ven obligados a actuar conforme a lo dispuesto por la ley, lo que limita su capacidad para proteger la eficiencia y la legitimidad del proceso.

En cuanto a ello, frente a un oponente, la Ley N° 27333, que añade a la Ley N° 26662 (Ley de Asuntos No judiciales de Capacidad Notariado para la Establecimiento de Edificaciones), dicta lo atinente:

Artículo 5.- Del proceso judicial de adquisición de posesión

El proceso de otorgamiento de propiedad mediante adquisición de dominio, contemplado en el Artículo 21 de la Ley No 27157, se llevará a cabo únicamente ante el Notario de la municipio donde se encuentra la edificación, comprobándose el acogimiento de los condiciones estipulados en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, siguiendo el proceso aplicable: g) Si algún tercero se opone, el Notario concluirá el proceso notificando a la persona solicitante, al Colegio de Notarios y a la

oficina registral pertinente. En esta situación, el peticionario posee su derecho de solicitar la declaración de propiedad mediante la adquisición de dominio en un tribunal o recurrir a la vía de arbitraje, en caso de que sea el caso. (Ley 27333, 2000, art.5)

Asimismo, resulta necesario señalar lo estipulado en la Ley N° 27157, además denominada Ley de Registro de Edificaciones, en relación al proceso para la decretación de fábrica y el estatus de las propiedades inmuebles de propiedad, según lo establecido en la Ley N° 27157, exclusiva y común, la cual establece lo siguiente:

Lo dispuesto en la Ley N° 27157, también conocida como Ley de Registro de Edificaciones, respecto al procedimiento para la declaración de fábrica y la condición de las propiedades inmobiliarias de propiedad, de acuerdo con lo dictado en la Ley N° 27157.

Conjuntamente, es importante tener en cuenta de manera más detallada, lo que establece el Artículo de esta normativa, en conjunto con el Texto Único Organizado del Artículo de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, que aborda el procedimiento para la Declaración de Fábrica y la LUITC, incluido en el DS N° 035-2006-VIVIENDA, que detalla las acciones a implementar si se manifiesta una oposición en aquél:

Acuerdo 43.- La Crítica

43.1 Hasta la emisión del documento notarial que concluya el proceso, aquel individuo tiene la facultad de oponerse a la afirmación de propiedad mediante la adquisición de dominio o a la elaboración de títulos adicionales en proceso. Este reclamo debe presentarse por documentado ante el notario, quien interrumpirá el procedimiento en la condición en que se halle y enviará lo realizado al JEC correspondiente a la administración donde se encuentra el activo, a partir del tercer día laborable posterior a la presentación del reclamo.

43.2 Tras recibir el registro, el Juez otorgará un tiempo procesal, aplicable para

ambos, para ajustar el expediente a las demandas y respuestas judiciales, y continuará el proceso de acuerdo a su proceso.

43.3 Tras finalizar el estudio legal y completar todas las fases, el juez comunicará al notario con la decisión que concluye el proceso, permitiendo que este continúe de acuerdo con el sentido de la dicha. (DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA, 2006, art.34)

A partir de ello, es de apreciarse que en el inciso 43.2 de la norma mencionada, se establece que, permitiendo a las partes involucradas, incluidos aquellos opositores sin un interés legítimo, adecuarse al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la vía judicial. Esto implica que el procedimiento sigue su curso en el ámbito judicial sin evaluar ni calificar el interés o legitimidad de las partes. Como resultado, en los casos donde un opositor sin fundamento presentase una oposición maliciosa, este puede abandonar el proceso judicial sin consecuencias. Esto provoca un perjuicio al solicitante legítimo, quien, después de haber atravesado la fase notarial, se ve obligado a continuar el proceso judicial, incurriendo en costos adicionales y enfrentando mayores demoras, sin considerar el dinero invertido en el trámite inicial en la notaría.

Dispuesto este breve marco normativo, debe señalarse que las normas sobre la oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio han sido modificadas a lo largo del tiempo, siendo la Ley N° 27333 de 2000 la más reciente. Esta ley, en su artículo 5, establece que no es obligatorio remitir el expediente al poder judicial ante una oposición, sino que es una facultad del usuario. Sin embargo, a pesar de ser la norma más reciente, el Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 27157 y el reglamento de 2000 no han sido modificados en cuanto a la oposición. Además, la Ley N° 26662, que regula los procedimientos no contenciosos en sede notarial, establece que, si hay oposición, el notario debe suspender el trámite y enviarlo al poder judicial.

El problema no radica solo en la emisión de las normas, sino en la falta de consenso y claridad sobre cuál debe aplicarse en la práctica. Los notarios y profesionales de las notarías tienen opiniones divididas sobre si deben remitir el expediente al poder judicial o suspender el procedimiento.

Para resolver esta discrepancia, se considera la RCN N° 52-2019-JUS/CN, emitida el 4 de junio de 2019, artículo 43.1 del TUO de la Ley N° 27157, frente a la Ley N° 27333, que prevalece en este contexto.

Se destaca de la Resolución mencionada lo siguiente:

En este contexto, es importante destacar que, a partir del análisis de los documentos, se observa que, aunque el apartado 43.1) del artículo 43 del TUO de la Ley N° 27157, LRE, del PDFRUIPEPC, aprobado por DS N° 035-2006-VIVIENDA establece que el notario enviará todas las acciones En el juicio mencionada anteriormente, ni una aplicación de poder menor tiene la capacidad de alterar lo estipulado en una norma de fuerza superior, lo que aparece eficaz al caso específico, es lo estipulado en el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, LC a la Ley N° 26662, la Ley de ACCN, para la RE. (Resolución del Consejo del Notariado N° 52-2019-JUS/CN, 2019, pp. 7-8)

Al analizar este escenario, se concluye que cuando el opositor tiene un interés legítimo sobre el inmueble, el proceso debe continuar en la vía judicial, dado que la prescripción adquisitiva, por su naturaleza, es un procedimiento contencioso. Sin embargo, en muchos casos no existe un conflicto real, sino que algunos se aprovechan de la ley y las necesidades de formalización de los interesados. Lo cierto es que, la normativa actual no otorga al notario la facultad de evaluar la legitimidad del opositor, una tarea que corresponde al juez. Por ello, se sugiere mejorar la legislación o unificar criterios para identificar y excluir a los opositores sin fundamento, permitiendo que el proceso continúe en la notaría o buscando soluciones para evitar estas situaciones.

2.2. Marco conceptual

- **Prescripción adquisitiva de dominio:**

Método de adquisición original de la propiedad a través de la tenencia de una propiedad durante un periodo determinado, cumpliendo también con otras exigencias, como la tenencia persistente, amistosa y a nivel público, y en calidad de propietario. (Coca, 20202)

- **Posesión:**

La posesión es un DR independiente, el uno en el LR, que surge exclusivamente por la acción que una persona lleva a cabo respecto a un bien, sin merecer derecho sobre él. Es el derecho derivado directamente del comportamiento del individuo y de cómo este influye en terceros ajenos al tema de posesión. (Mejorada, 2013)

- **Propiedad:**

Posee sobre un objeto, ya sea un bien físico (corpóreo) o un derecho (bien incorporal). Este derecho otorga al propietario la capacidad de ejercer casi todas las facultades sobre el bien, lo que implica poder utilizarlo, aprovechar sus beneficios y disponer de él. El primero de estos derechos consiste en el uso del bien, el segundo en beneficiarse de sus frutos o ganancias, y el último en extinguir el derecho mediante su venta o donación. (Avendaño, 2005)

- **Oposición/ Oposición de terceros:**

Es la acción de oponerse contra lo que dice o hace una persona para evitar su efecto. (Real Academia Española)

La oposición de terceros es un concepto relacionado con la participación de personas ajenas en un proceso, lo que implica la posibilidad de que alguien que no es parte del procedimiento se involucre en él. En el contexto legal, un tercero es cualquier individuo que no está directamente involucrado en una relación jurídica particular. La

intervención de un tercero ocurre cuando alguien que no forma parte del proceso se une a él, siempre que no sea el titular.

▪ **Usucapión:**

La usucapión es una forma de adquirir la propiedad de un bien por parte de quien lo haya poseído durante un período determinado, de manera continua, pacífica y pública (requisito objetivo), y con la intención de ser dueño del mismo (requisito subjetivo). Como resultado, la persona es reconocida como propietaria del bien, sin que importe si la comparación entre la situación anterior y la posterior a la usucapión lleva a considerar el efecto de esta como confirmatorio o innovador, es decir, si quien ha adquirido el bien por usucapión ya era propietario por otro título o si se ha convertido en propietario únicamente a través de este medio. (Irazola y Lau, 2011).

Notario:

El notario es un profesional del derecho que, de manera privada, está habilitado como una figura imparcial para certificar y dar validez a los actos y contratos que se formalicen ante él. Tanto a nivel internacional como nacional, el notario latino garantiza la seguridad jurídica mediante el ejercicio de la fe pública y el estricto cumplimiento de los procedimientos establecidos. (De Vettori, 2021)

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

El estudio será de naturaleza básica, con un criterio cuantitativo, el diseño será no experimental de naturaleza transaccional y causal, la técnica será prevista deductivo, ya que los informes recolectados serán cuantitativos y el estudio planteará hipótesis con sus correspondientes variables. (Hernández et al., 2014, p. 14).

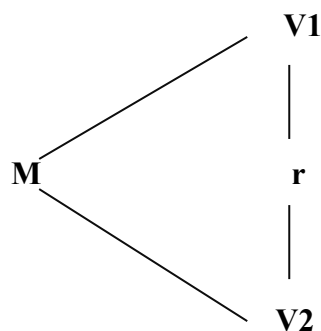
Es no experimental y de corte transversal, ya que no es una disciplina efectiva y no se refiere a un estudio experimentado, ya que el científico no altera deliberadamente la variable para conseguir los objetivos esperados.

Señala Hernández et al. (2014) sería posible describirse como la experimento que se lleva a cabo sin alterar de manera intencionada las variables, es decir, son investigaciones donde no provocamos una variación planeada en la variable. (p 152)

El proyecto es transversal debido a que se recopilan informes en un solo instante. Los enfoques del estudio de corte transversal o transaccional reúnen información en un periodo de período exclusivo. Su objetivo es caracterizar variables y examinar sus eventos e interconexiones en un instante específico.

- **Nivel de la investigación**

Este es una investigación de carácter descriptivo-correlacional, donde se examinarán las variables, asumiendo que la variable independiente influye en la dependencia.



Fuente. Elaboración propia

Donde:

M = Muestra

V₁ = Variable 1

V₂ = Variable 2

r = Relación de las variables de estudio.

- **Método de investigación**

Esta vía facilitará su obtención sobre resultados esperados, lo cual proporcionará las respuestas a las preguntas planteadas y permitirá alcanzar los objetivos establecidos, mediante el uso del enfoque cuantitativo. Este método se basa en la recopilación de información, el estudio realizado y la producción de los resultados pertinentes.

- **Diseño de la investigación**

El diseño utilizado es no experimental y de carácter descriptivo, ya que se enfoca en la recolección de información que refleja la realidad, sin intervenir en las variables. Es descriptivo porque facilita la observación y el análisis detallado de cada una de ellas.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población:

La población estará conformada por notarios, abogados especialistas en derecho notarial y registral y usuarios que solicitan la prescripción adquisitiva, del Cercado de Lima, en un total de 200 personas. Población de abogados de la notaría, abogados especialistas solicitantes del servicio notarial y usuarios del servicio.

En tal manera, la población se encuentra conformada por:

Tabla 1*Muestra*

• Notarios	4
• Usuarios solicitantes	80
• Abogados especialistas	100
• Abogados de notarías	16
Total	100

*Fuente. Elaboración propia***3.2.2. Muestra:**

Para obtener la muestra, se ha realizado un estudio selectivo probable único, con un índice de defecto del 10%, resultando en 67 elecciones, dado que se sabe la dimensión de la comunidad., para lo cual se utilizó la fórmula siguiente:

$$n = \frac{Z^2 * P * Q * N}{(N-1) e^2 + Z^2 * P * Q}$$

Donde:

n= Es el tamaño de la muestra

Z = Es el nivel de confianza

Q = Es la variabilidad positiva o probabilidad de éxito 50%

P= Es la variabilidad negativa o probabilidad de fracaso 50%

N = Es el tamaño de la población

E = Es la precisión o el error.

Desarrollando:

$$n = \frac{(1.96)^2 * 0.50 * 0.50 * 1050}{(200-1)(0.10)^2 + (1.96)^2 * 0.50 * 0.50}$$

$$n = \underline{200}$$

$$11.4894$$

Entonces, se encuestará a 67 profesionales, los cuales representarán a la muestra.

3.3. Operacionalización de variables

Tabla 2

Operacionalización de variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores
Variable independiente: Prescripción adquisitiva de dominio.	La prescripción adquisitiva de dominio es el procedimiento por el cual el poseedor de un bien mueble o inmueble adquiere la propiedad del mismo modo que se ha comportado como propietario por el tiempo, regulado por la norma.	El cuestionario de tipo Likert es el instrumento que se utilizó para la recolección de datos, y se refiere al grupo de elementos, mostrados de manera organizada. A través de la respuesta se mide el grado de aceptación o rechazo del participante seleccionando uno de los cinco niveles o tipos de medida, se obtienen los datos, muy en acorde, incierto, en discrepancia y muy discrepante. La medida de adquisición de conocimiento de	El debido procedimiento	Proceso eficaz
				Adquisición de propiedad
				Normatividad aplicable
			El procedimiento no contencioso	No controversia
				Posesión pacífica
				Celeridad

		prescripción posee 2 aspectos y 5 señales.		
Variable dependiente: Oposición de terceros	La oposición un medio impugnatorio destinado a cuestionar determinados medios probatorios que han sido propuestos por las partes en el proceso, con la finalidad de que estos no sean incorporados al proceso y por ende evitar su correspondiente actuación y eficacia probatoria al momento de emitir la resolución final.	El cuestionario es el instrumento que se utilizó para la recolección de datos, y consiste en el conjunto de ítems, presentados en forma de afirmaciones o juicio. Mide el grado de aceptación o rechazo en el participante seleccionando uno de los cinco criterios o tipos de tabla, se obtienen los números: muy en acuerdo, acorde, indefinido, en discrepancia y muy en desacuerdo. La medida contraste cuenta con 2 aspectos e indicativos de 3 tipos. (Hernández et. al, 2014, p. 238)	Etapa de oposición	No controversia
				Pacífica posesión
				Celeridad
			Oposición de terceros	Legítimo interés
				Sustento de oposición

Fuente. Elaboración propia

3.4. Instrumentos

- **Formato de Cuestionarios**

Donde incluyen inquietudes y alternativas de acuerdos, a fin de que los responsables del estudio sepan utilizarlos para obtener lo necesario.

- **Guía de Cuestionario**

Están formados por una serie de preguntas redactadas, preestablecidas, organizadas en secuencia y divididas por páginas o temas específicos.

- **Referencia documental**

Sistema empleado para la recolección de información de las leyes, de obras, magazines, diarios, estudios e sitios web vinculados con las variables en análisis.

3.5. Procedimientos

Al establecerse las bases teóricas metodología, se llevará a cabo la aplicación de estrategias en relación con el objetivo de estudio. Se especificarán los procedimientos en utilizar cada una de las estrategias, describiendo su ejecución, el método de trabajo y con quiénes (en el caso de las aplicaciones y la evidencia escogida para ellas). Además, se exhibirán los equipos de evaluación, los consejos para entrevistas y debates, de acuerdo a lo requerido. Además, se detallarán los métodos utilizados para examinar los datos obtenidos mediante estos procesos.

3.6. Análisis de datos

Serán las siguientes:

- **Análisis documental**

Esta metodología se utilizará para recolectar datos de recursos tales como acuerdos, obras, proyectos, cursos, normativas, consejos, archivos, reportes, entre otras. La evaluación documental proporcionó un backup comprobatorio al recurrir a fuentes validadas, seleccionando las que mejor se alinean con la realidad y lo propuesto en la teoría. Como

herramienta clave del análisis documental se utilizarán cuadros y tablas, los cuales serán procesados mediante un software estadístico, aplicando los programas computacionales más adecuados.

- **Encuesta**

Es un método de recolección de datos que implica la realización de un cuestionario, en el cual las preguntas predefinidas se presentan en un orden fijo y con la misma redacción.

Las preguntas se llevarán a cabo de una manera poblacional con el objetivo de detectar puntos de vista o sucesos específicos., con el fin de obtener respuestas que permitirán realizar un análisis estadístico.

En ese sentido, las preguntas que formarán parte de la encuesta, serán:

Tabla 3

Cuestionario

Ítem	Preguntas	Escala de medición				
		1	2	3	4	5
1	¿Considera usted que la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento de prescripción adquisitiva, en sede notarial, deberían ser tomadas en cuenta?	1	2	3	4	5
2	¿Considera usted que la declaración jurada realizada por tres testigos debe ser requisito obligatorio para presentar oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial?	1	2	3	4	5
3	¿Considera usted que el Notario debería adoptar otras medidas para ubicar a los propietarios del inmueble objeto del procedimiento de prescripción adquisitiva?	1	2	3	4	5

4	¿Considera usted que las solicitudes de prescripción adquisitiva, en sede notarial, se han visto truncadas por la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento?	1	2	3	4	5
5	¿Considera usted que la oposición que se presenta en el procedimiento de prescripción adquisitiva debe tener un procedimiento regulado?	1	2	3	4	5
6	¿Considera usted que la oposición presentada por persona ajena al procedimiento de prescripción adquisitiva genera a perjuicio económico al solicitante?	1	2	3	4	5
7	¿Considera usted que, ante una oposición, el Notario debería meritarse las pruebas antes de archivar el procedimiento de prescripción adquisitiva?	1	2	3	4	5
8	¿Considera usted que las personas ajenas que presentan oposición conforman alguna organización de extorsión?	1	2	3	4	5
9	¿Considera usted que el debido procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial significa ofrecer y producir pruebas?	1	2	3	4	5
10	¿Considera usted que la mayoría de solicitudes de prescripción adquisitiva en sede notarial son derivadas al Poder Judicial?	1	2	3	4	5
11	¿Considera usted que la publicación en el Diario El Peruano y uno de mayor circulación es suficiente para notificar a los que deseen oponerse?	1	2	3	4	5
12	¿Considera usted que el procedimiento no contencioso es el adecuado para viabilizar una prescripción adquisitiva?	1	2	3	4	5

13	¿Considera usted que la posesión pacífica, pública y continua es suficiente para solicitar una prescripción adquisitiva en sede notarial?	1	2	3	4	5
14	¿Considera usted que el proceso de prescripción adquisitiva notarial es más efectivo que el proceso de prescripción adquisitiva judicial?	1	2	3	4	5
15	¿Considera usted que es necesario y urgente realizar modificaciones legislativas en el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial?	1	2	3	4	5

Fuente. Elaboración propia

- **Juicio de expertos**

Los autores indican que el criterio de especialistas se basa en la perspectiva basada de personas con conocimientos en un campo específico, reconocidas por su saber y habilidad en el asunto, y que tienen habilidades de proporcionar datos, exámenes, criterios y calificaciones. (Hernández et al., 2014, p. 78)

- **Técnicas de análisis estadísticos**

Análisis de correlaciones

Este método estadístico será empleado para analizar las variables. Se utilizará para identificar si existe alguna vinculación entre ellas y, en caso concreto, detallando el estudio de ese vínculo. Este enfoque resulta valioso cuando para comprender si el actuar de estos puntos está señalado con el uso del otro.

Análisis de regresión

Para explorar la relación entre diversas variables, en la que una se considera independiente y la otra dependiente, así como entre otras variables adicionales. Su propósito es determinar una conexión para los indicadores del elemento dependiente e independiente.

Adicionalmente, utilizaremos el coeficiente de correlación de Spearman, un indicador no paramétrico que analiza la relación de niveles, es decir, la dependencia estadística en los

ordenamientos entre dos variables. Este coeficiente se usa principalmente para analizar datos, midiendo tanto la intensidad y el sentido de la correlación entre elementos categorizados.

Visualización de datos

La representación gráfica de informes se ha transformado en una de las estrategias de evaluaciones más demandadas y apreciadas en la actualidad, gracias a la sencillez de detectar estructuras en las cifras mediante diagramas o ilustraciones. Es especialmente efectivo, aunque se requiere entender numerosos volúmenes de información de manera efectiva y definida.

Validez

La efectividad hace referencia a la habilidad de una herramienta para evaluar adecuadamente la medida que se busca analizar. Como ejemplo, un instrumento creado para evaluar las habilidades debe concentrarse únicamente en ese campo y no en la mente. (Hernández et al., 2010).

Hay diversas clases de aceptabilidad, pero se resaltarán las más importantes, como la aplicación de concepto, que los escritores han establecido que consideran crucial. Esta se refiere a la capacidad del instrumento para representar de manera precisa el factor teórico que se quiere medir.

Por otro lado, la validez de criterio se refiere a la forma en que los resultados obtenidos a través de un instrumento se comparan con estándares externos previamente establecidos. Sampieri ofrece un caso que demuestra esta clase de aceptabilidad: "Supongamos que Fernando busca evaluar la acogida de Laura al agarrar su mano y comprobar su respuesta. Si ella no aparta la mano, esto puede ser visto como un gesto de acogida. Para verificar la exactitud de su medición, decide usar otro indicador, como observar su propia reacción al no apartar la vista de ella. Si Laura le responde, esto también indicaría aceptación. Así, una medida se valida por medio de la comparación con varios estándares" (Hernández et al., 2010).

Finalmente, la validez de contenido está relacionada con la capacidad del instrumento

para reflejar de manera adecuada una parte específica del contenido que se está evaluando (Hernández et al., 2010).

Se utilizan datos, son los siguientes:

Google Forms

Google Forms, también conocidos como Solicitudes de Google, es un recurso incorporado en Google Workspace que facilita la elaboración de diversas clases de requisitos.

A través de esta herramienta, es posible realizar encuestas, exámenes de opción múltiple, llevar un control de ventas y gastos, entre muchas otras aplicaciones.

Google pone a disposición esta herramienta como un recurso útil tanto durante la vida universitaria como en el ámbito profesional. Los formularios pueden adaptarse a diversas necesidades, y los resultados se pueden exportar fácilmente para generar gráficos. Esta plataforma ha simplificado la recolección de respuestas, facilitando el acceso virtual a los encuestados.

Escala de Likert

La medida de Likert es un instrumento de evaluación muy empleado por los científicos que emplean el método de "encuesta o cuestionario", con el objetivo de valorar las posturas y puntos de vista de los concurrentes.

En esta investigación específica, se utilizó un grupo de 10 escenarios de solución oculta, cada una con 5 alternativas de solución, fundamentadas en el Rango de Likert. Las posibles corresponden a:

Tabla 4*Escala de Likert*

Evolución	Puntaje
Concuero completamente.	5
Según acordado.	4
Conforme, ni en discrepancia.	3
Están en inconformidad.	2
Inconformidad Total	1

*Fuente. Elaboración propia***Programa Estadístico con SPSS 24**

Este análisis se basa en la guía de un especialista en estadística acerca de la utilización de SPSS STATISTICS 24, un programa completo y adaptable para la administración de informes y evaluación estadística, particularmente centrado en el estudio cuantitativo.

Alfa de Cronbach

Es un indicador de coherencia propia que se fundamenta en la media de los vínculos dentro los individuos distintos factores.

Una de sus principales ventajas es que permite estimar cómo afectaría la confiabilidad si se eliminara un determinado ítem.

Se expresa de la siguiente forma:

$$\alpha = [K / (K - 1)] * [1 - (\sum \sigma_i^2 / \sigma_T^2)]$$

En donde:

Alfa (α): Coeficiente del Alfa de Cronbach

K: Número de ítems del instrumento

σ_i^2 : Varianza del ítem de i

σ_T^2 : Varianza total del test (Suma de todos los Ítems)

3.7. Consideraciones éticas

El análisis experimental posee una característica que requiere ser única; por ende, los datos que se recolectarán de primera instancia serán imparciales y siempre se preservarán los datos de todos los concurrentes.

De igual forma, se mantendrán en secreto los apellidos de todos los colaboradores mantendrá los valores éticos y morales en cuanto a la información y los datos que se están empleando; a partir del comienzo de la escritura de esta se empleará el lenguaje APA, tomando en cuenta las citas tal como lo dicta dicha ley y lo propio en fuentes documentales, respetando el acuerdo de autor, tal como lo indica nuestro reglamento.

IV. RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación

Los resultados de la investigación se basan en una muestra de 200 participantes, integrada por jueces y abogados expertos en Derecho Civil y Notarial. Al ser una muestra seleccionada de manera intencional, su distribución es la siguiente:

Tabla 5

Muestra utilizada

• Notarios	4
• Usuarios solicitantes	80
• Abogados especialistas	100
• Abogados de notarías	16
Total	100

Fuente. Elaboración propia

4.2. Análisis de los resultados obtenidos

Después de haber aplicado la herramienta principal de recolección de datos, es que los resultados se proyectarán mediante gráficos y tablas para su mayor comprensión, teniendo así lo siguiente que se proyecta a continuación.

Tabla 6

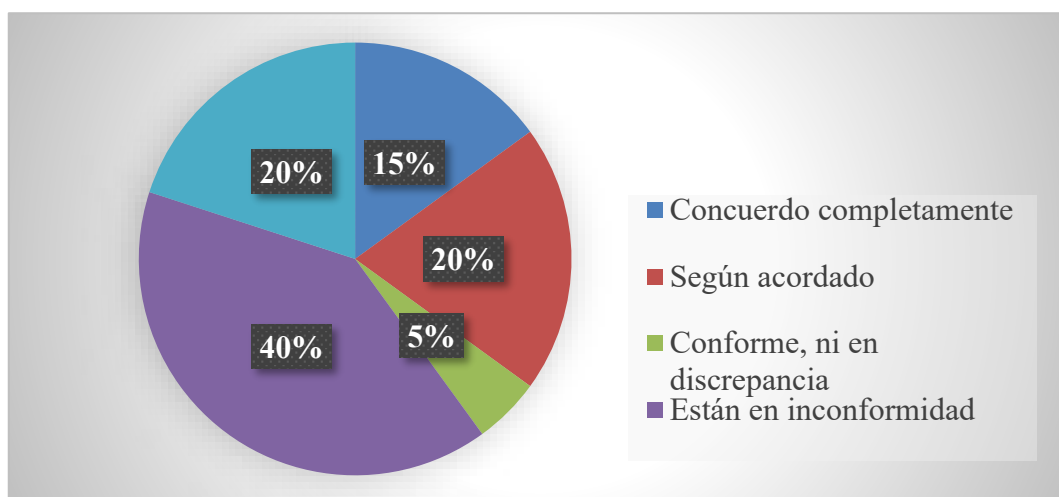
Considera usted que la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento de prescripción adquisitiva, en sede notarial, deberían ser tomadas en cuenta

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	30	15%
Según acordado	40	20%
Conforme, ni en discrepancia	10	05%
Están en inconformidad	80	40%
Inconformidad Total	40	20%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 1

Considera usted que la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento de prescripción adquisitiva, en sede notarial, deberían ser tomadas en cuenta



Fuente. Elaboración propia

Interpretación

Respecto de la pregunta 1, el 15% concuerdo completamente, el 20% según acordado, el 5% conforme, ni en discrepancia, el 40% están en inconformidad y el 20% inconformidad total.

Tabla 7

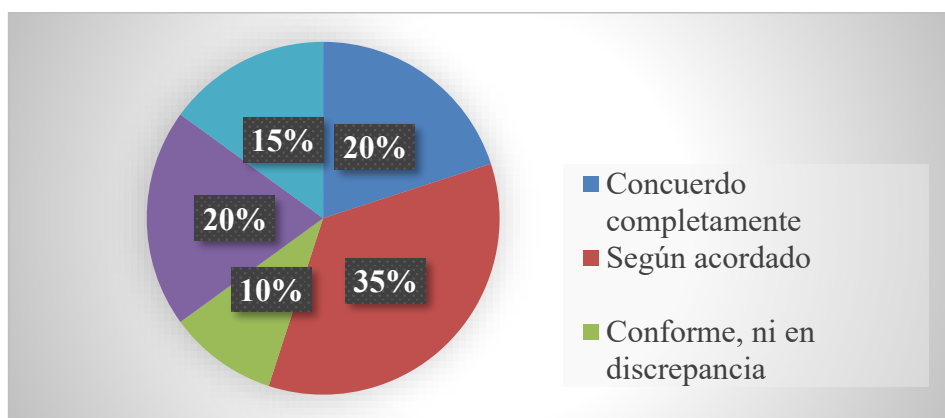
Considera usted que la declaración jurada realizada por tres testigos debe ser requisito obligatorio para presentar oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	40	20%
Según acordado	70	35%
Conforme, ni en discrepancia	20	10%
Están en inconformidad	40	20%
Inconformidad Total	30	15%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 2

Considera usted que la declaración jurada realizada por tres testigos debe ser requisito obligatorio para presentar oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 2, el 20% concuero completamente, el 45% según acordado, el 10% conforme, ni en discrepancia, el 15% están en inconformidad y el 10% inconformidad total.

Tabla 8

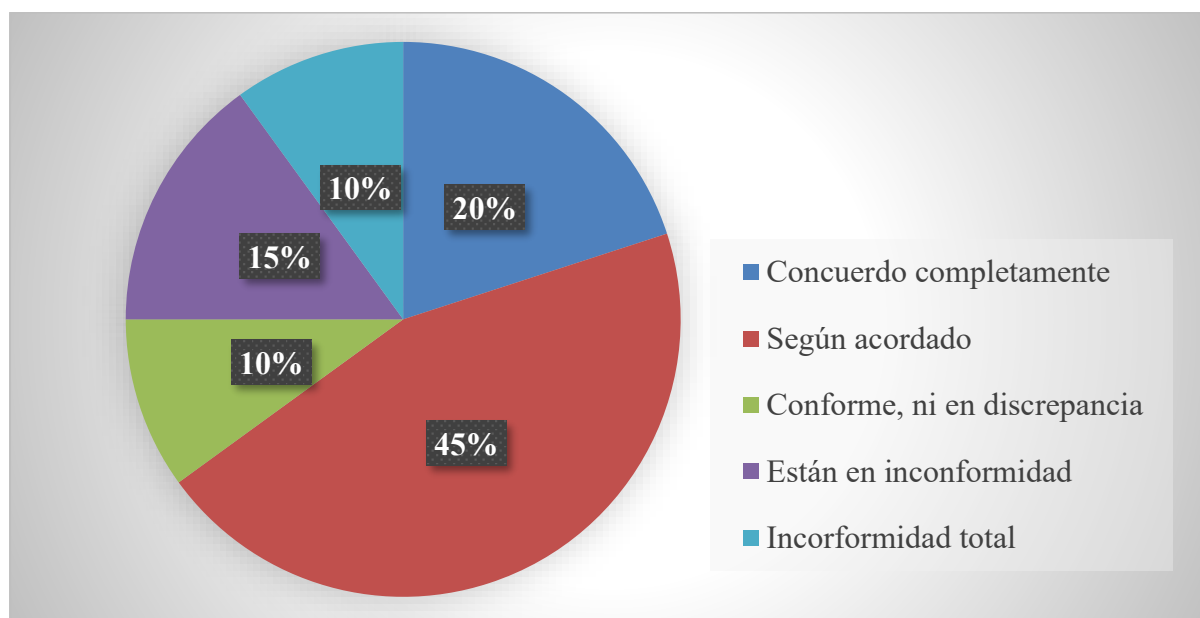
Considera usted que el Notario debería adoptar otras medidas para ubicar a los propietarios del inmueble objeto del procedimiento de prescripción adquisitiva

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	40	20%
Según acordado	90	45%
Conforme, ni en discrepancia	20	10%
Están en inconformidad	30	15%
Inconformidad Total	20	10%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 3

Considera usted que el Notario debería adoptar otras medidas para ubicar a los propietarios del inmueble objeto del procedimiento de prescripción adquisitiva



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 3, el 20% concuerdo completamente, el 45% según acordado, el 10% conforme, ni en discrepancia, el 15% están en inconformidad y el 10% inconformidad total.

Tabla 9

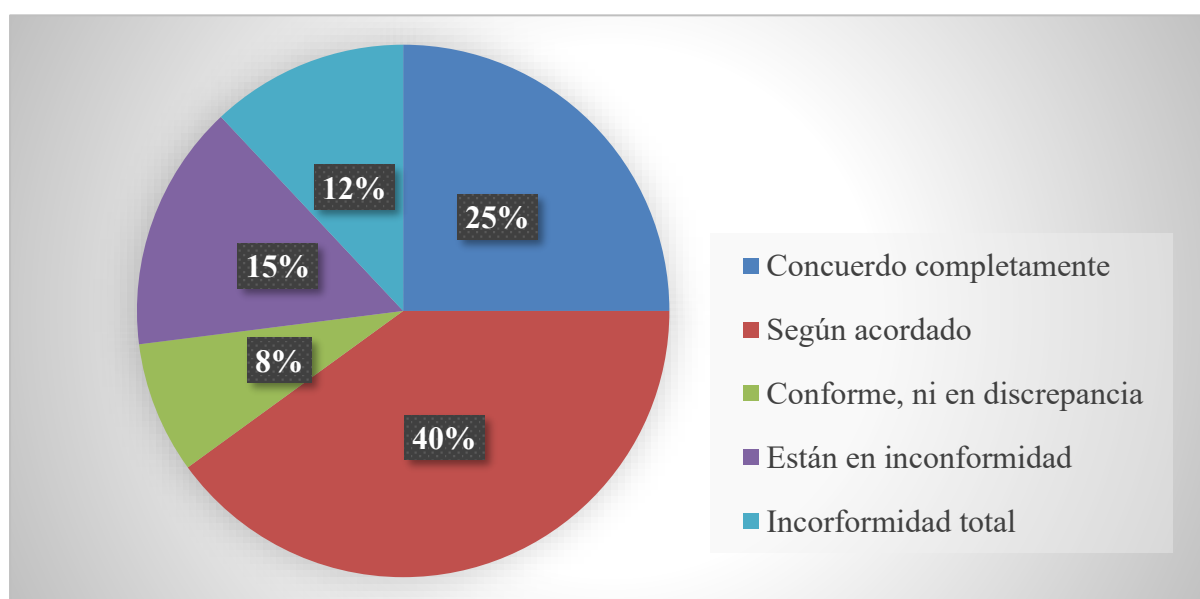
Considera usted que las solicitudes de prescripción adquisitiva, en sede notarial, se han visto truncadas por la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	50	25%
Según acordado	80	40%
Conforme, ni en discrepancia	16	8%
Están en inconformidad	30	15%
Inconformidad Total	24	12%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 4

Considera usted que las solicitudes de prescripción adquisitiva, en sede notarial, se han visto truncadas por la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 4, el 25% concuero completamente, el 40% según acordado, el 8% conforme, ni en discrepancia, el 15% están en inconformidad y el 12% inconformidad total.

Tabla 10

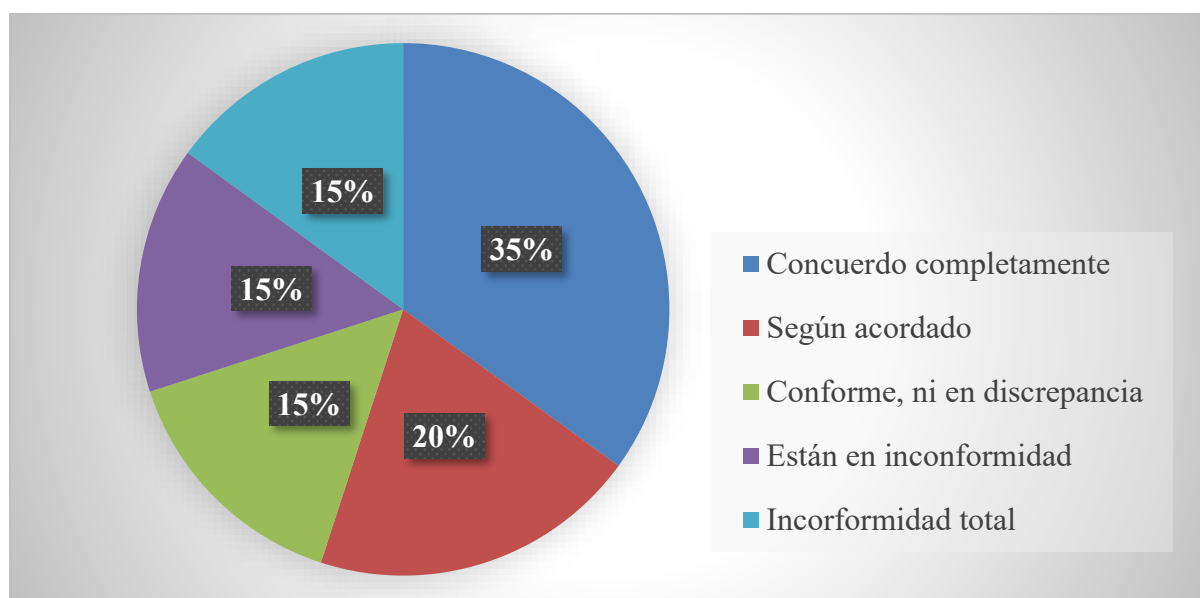
Considera usted que la oposición que se presenta en el procedimiento de prescripción adquisitiva debe tener un procedimiento regulado

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	70	35%
Según acordado	20	20%
Conforme, ni en discrepancia	30	15%
Están en inconformidad	30	15%
Inconformidad Total	30	15%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 5

Considera usted que la oposición que se presenta en el procedimiento de prescripción adquisitiva debe tener un procedimiento regulado



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 5, el 35% concuerdo completamente, el 20% según acordado, el 15% conforme, ni en discrepancia, el 15% están en inconformidad y el 15% inconformidad total.

Tabla 11

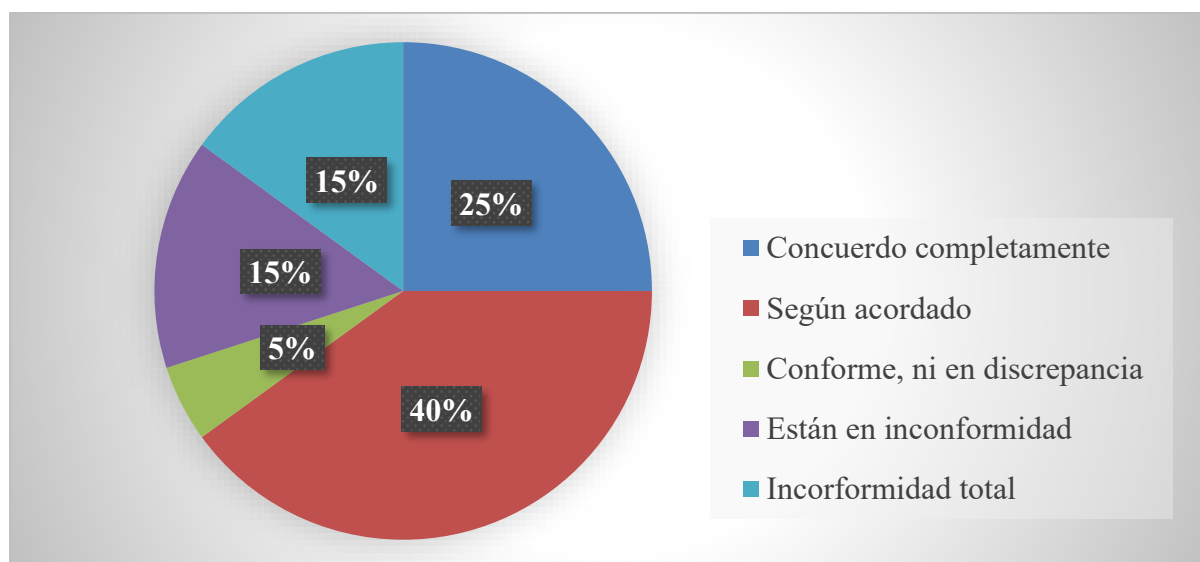
Considera usted que la oposición presentada por persona ajena al procedimiento de prescripción adquisitiva genera a perjuicio económico al solicitante

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	50	25%
Según acordado	80	40%
Conforme, ni en discrepancia	10	5%
Están en inconformidad	30	15%
Inconformidad Total	30	15%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 6

Considera usted que la oposición presentada por persona ajena al procedimiento de prescripción adquisitiva genera a perjuicio económico al solicitante



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 6, el 25% concuerdo completamente, el 40% según acordado, el 5% conforme, ni en discrepancia, el 15% están en inconformidad y el 15% inconformidad total.

Tabla 12

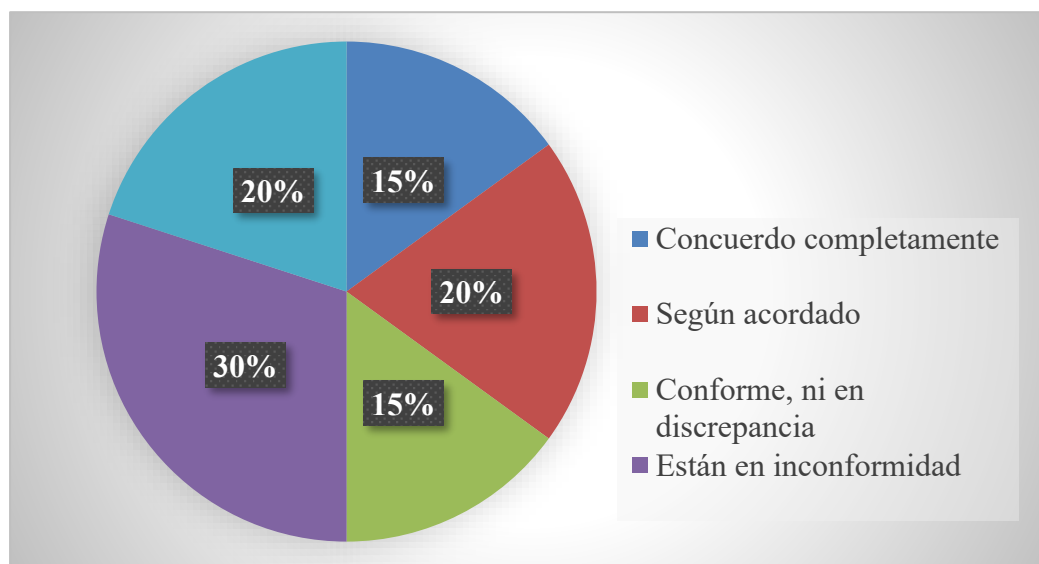
Considera usted que, ante una oposición, el Notario debería meritarse las pruebas antes de archivar el procedimiento de prescripción adquisitiva

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	30	15%
Según acordado	40	20%
Conforme, ni en discrepancia	30	15%
Están en inconformidad	60	30%
Inconformidad Total	40	20%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 7

Considera usted que, ante una oposición, el Notario debería meritarse las pruebas antes de archivar el procedimiento de prescripción adquisitiva



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 7, el 15% concuero completamente, el 20% según acordado, el 15% conforme, ni en discrepancia, el 30% están en inconformidad y el 20% inconformidad total.

Tabla 13

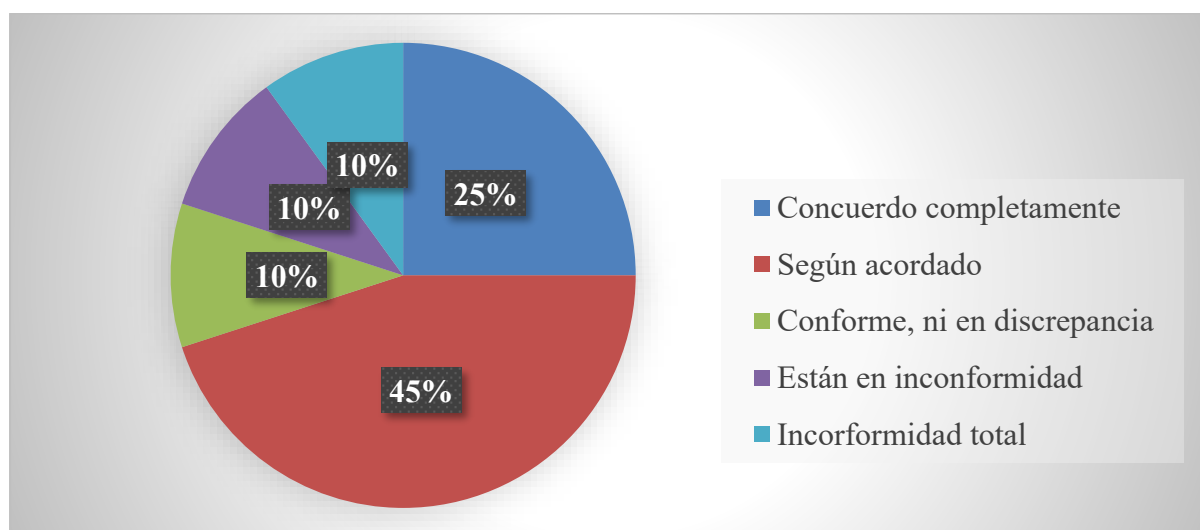
Considera usted que las personas ajenas que presentan oposición conforman alguna organización de extorsión

	Frecuencia	Porcentaje
Concuerso completamente	50	25%
Según acordado	90	45%
Conforme, ni en discrepancia	20	10%
Están en inconformidad	20	10%
Inconformidad Total	20	10%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 8

Considera usted que las personas ajenas que presentan oposición conforman alguna organización de extorsión



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 8, el 25% concuerso completamente, el 45% según acordado, el 10% conforme, ni en discrepancia, el 10% están en inconformidad y el 10% inconformidad total.

Tabla 14

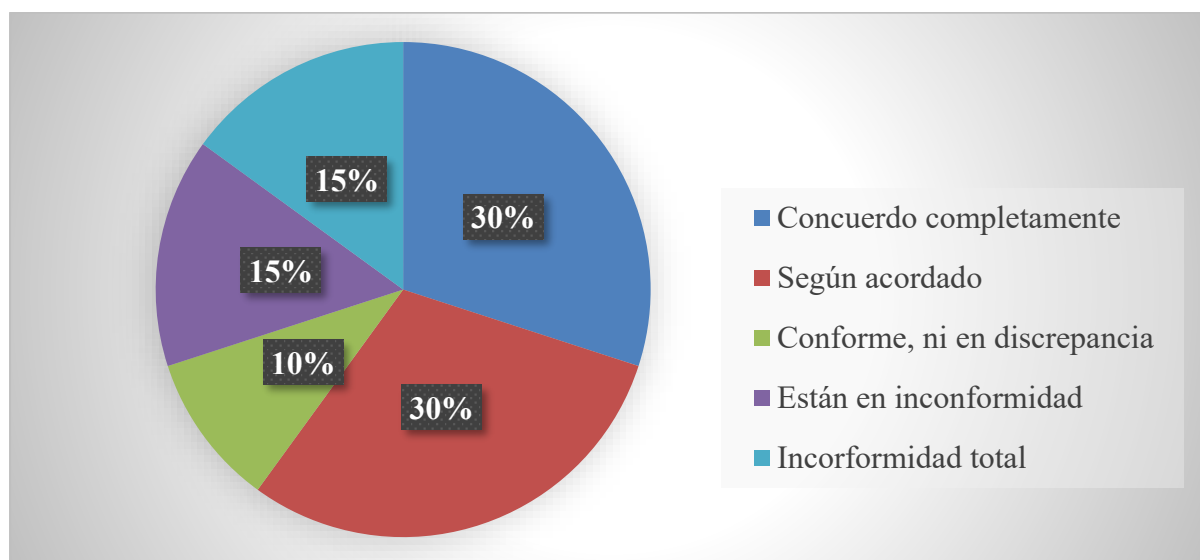
Considera usted que el debido procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial significa ofrecer y producir pruebas

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	60	30%
Según acordado	60	30%
Conforme, ni en discrepancia	20	10%
Están en inconformidad	30	15%
Inconformidad Total	30	15%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 9

Considera usted que el debido procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial significa ofrecer y producir pruebas



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 9, el 15% concuero completamente, el 15% según acordado, el 10% conforme, ni en discrepancia, el 30% están en inconformidad y el 30% inconformidad total.

Tabla 15

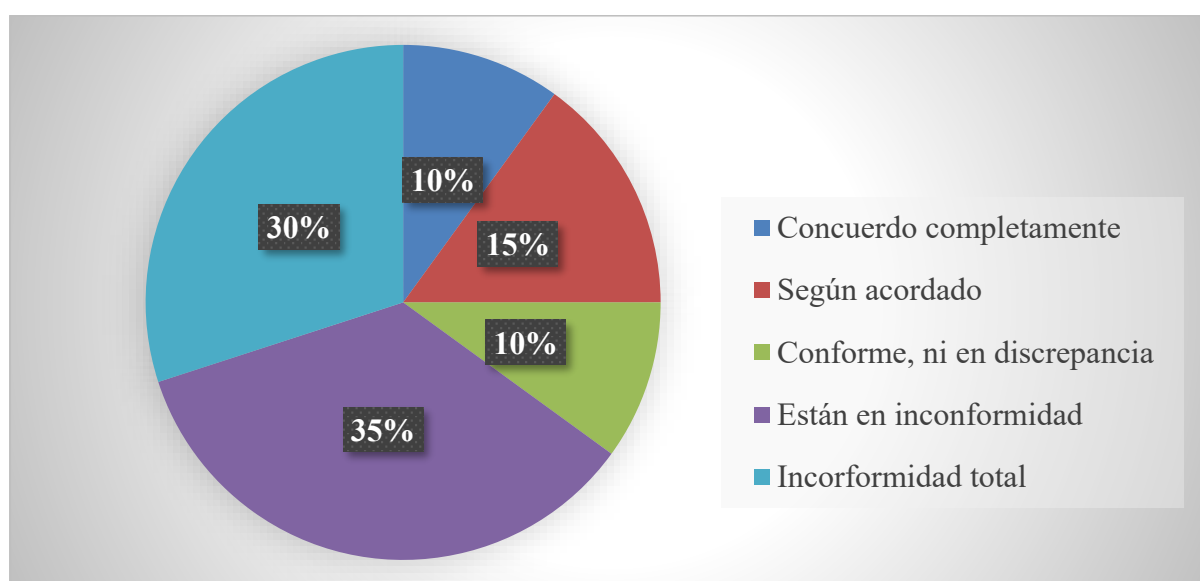
Considera usted que la mayoría de solicitudes de prescripción adquisitiva en sede notarial son derivadas al Poder Judicial

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	20	10%
Según acordado	30	15%
Conforme, ni en discrepancia	20	10%
Están en inconformidad	70	35%
Inconformidad Total	60	30%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 10

Considera usted que la mayoría de solicitudes de prescripción adquisitiva en sede notarial son derivadas al Poder Judicial



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 10, el 10% concuerdo completamente, el 15% según acordado, el 10% conforme, ni en discrepancia, el 35% están en inconformidad y el 30% inconformidad total.

Tabla 16

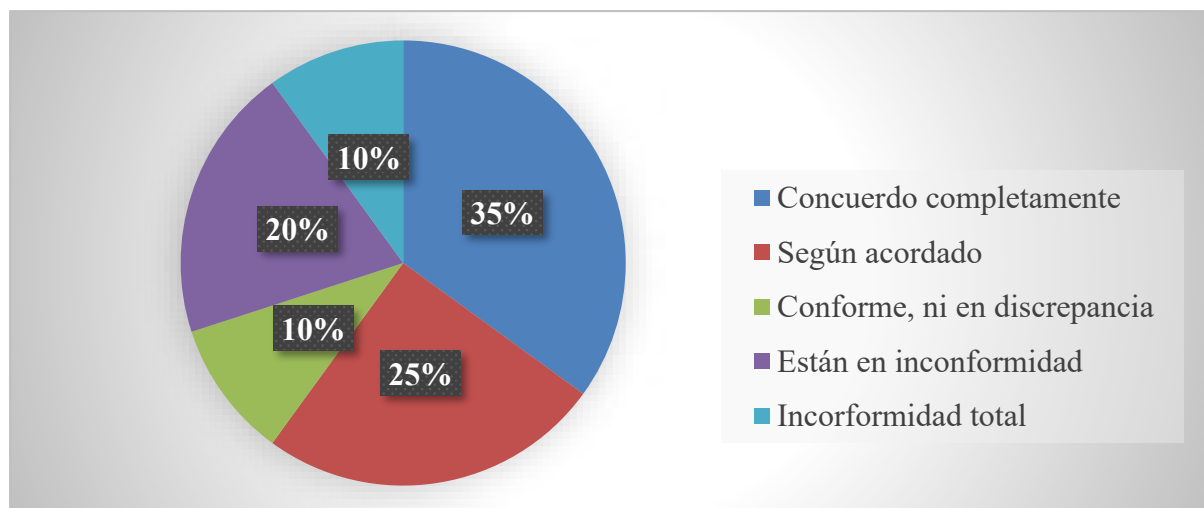
Considera usted que la publicación en el diario El Peruano y uno de mayor circulación es suficiente para notificar a los que deseen oponerse

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	70	35%
Según acordado	50	25%
Conforme, ni en discrepancia	20	10%
Están en inconformidad	40	20%
Inconformidad Total	20	10%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 11

Considera usted que la publicación en el Diario El Peruano y uno de mayor circulación es suficiente para notificar a los que deseen oponerse



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

respecto de la pregunta 11, el 10% concuerdo completamente, el 20% según acordado, el 10% conforme, ni en discrepancia, el 25% están en inconformidad y el 35% inconformidad total.

Tabla 17

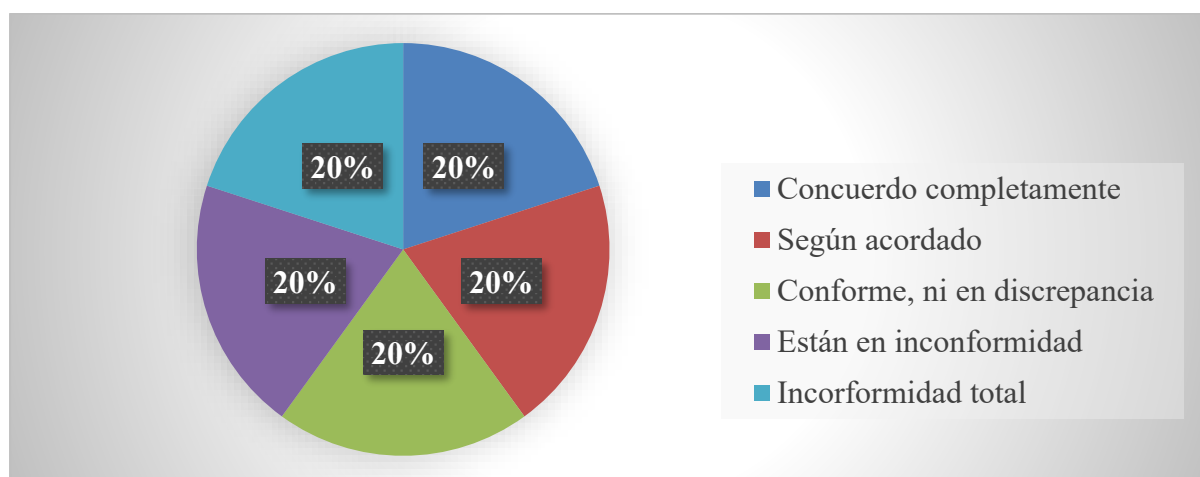
Considera usted que el procedimiento no contencioso es el adecuado para viabilizar una prescripción adquisitiva

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	40	20%
Según acordado	40	20%
Conforme, ni en discrepancia	40	20%
Están en inconformidad	40	20%
Inconformidad Total	40	20%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 12

Considera usted que el procedimiento no contencioso es el adecuado para viabilizar una prescripción adquisitiva



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 12, el 20% concuero completamente, el 20% según acordado, el 20% conforme, ni en discrepancia, el 30% están en inconformidad y el 25% inconformidad total.

Tabla 18

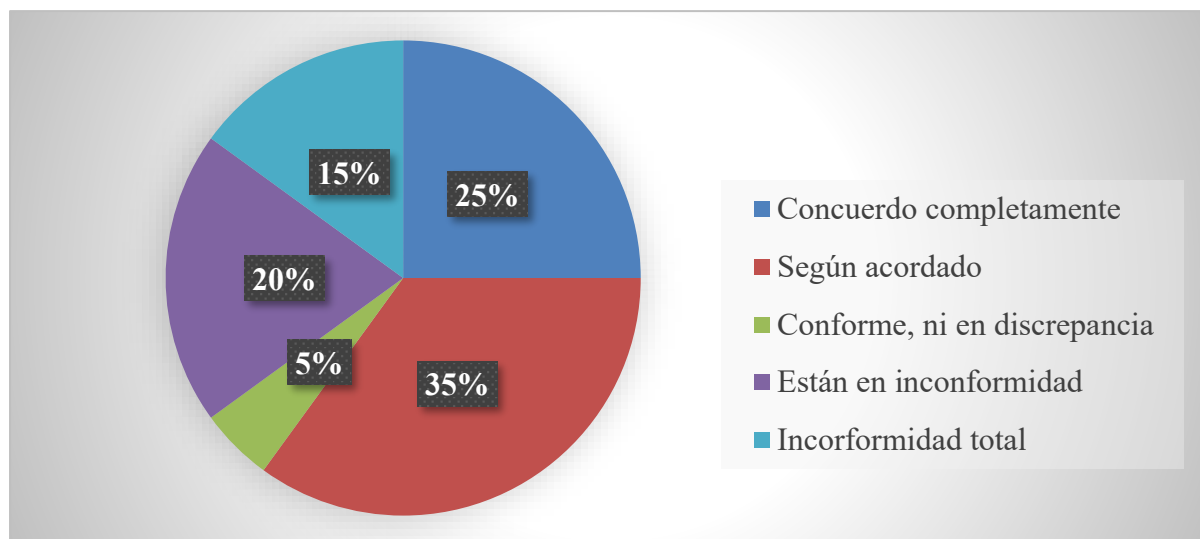
Considera usted que la posesión pacífica, pública y continua es suficiente para solicitar una prescripción adquisitiva en sede notarial

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	50	25%
Según acordado	70	35%
Conforme, ni en discrepancia	10	5%
Están en inconformidad	40	20%
Inconformidad Total	30	15%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 13

Considera usted que la posesión pacífica, pública y continua es suficiente para solicitar una prescripción adquisitiva en sede notarial



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 13, el 25% concuerdo completamente, el 35% según acordado, el 5% conforme, ni en discrepancia, el 20% están en inconformidad y el 15% inconformidad total.

Tabla 19

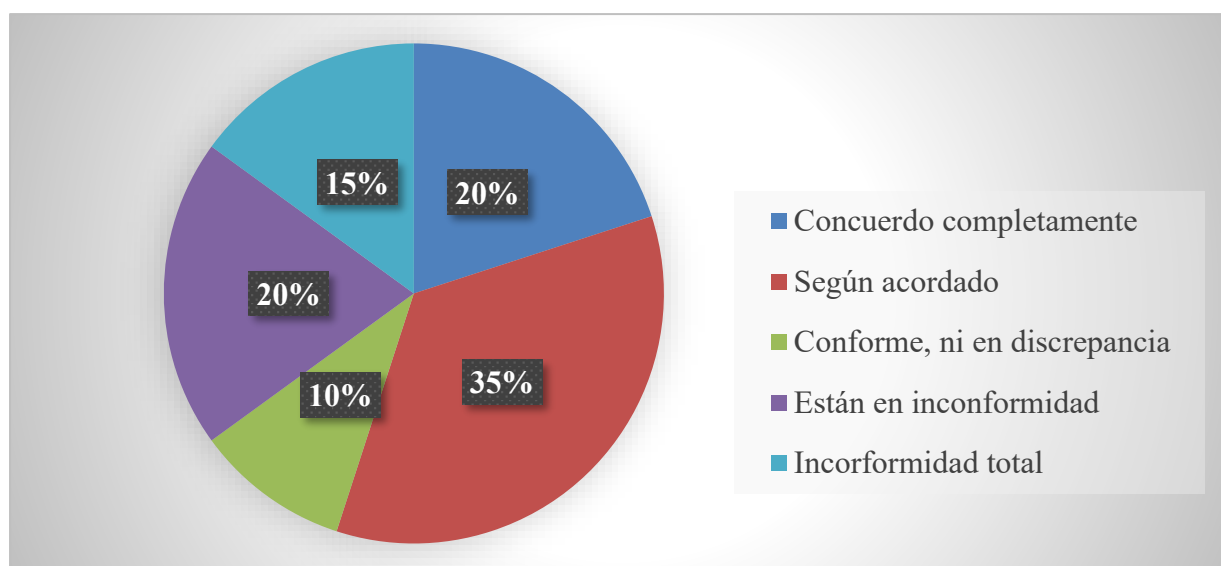
Considera usted que el proceso de prescripción adquisitiva notarial es más efectivo que el proceso de prescripción adquisitiva judicial

	Frecuencia	Porcentaje
Concuero completamente	40	20%
Según acordado	70	35%
Conforme, ni en discrepancia	20	10%
Están en inconformidad	40	20%
Inconformidad Total	30	15%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 14

Considera usted que el proceso de prescripción adquisitiva notarial es más efectivo que el proceso de prescripción adquisitiva judicial



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 14, el 20% concuero completamente, el 35% según acordado, el 10% conforme, ni en discrepancia, el 20% están en inconformidad y el 15% inconformidad total.

Tabla 20

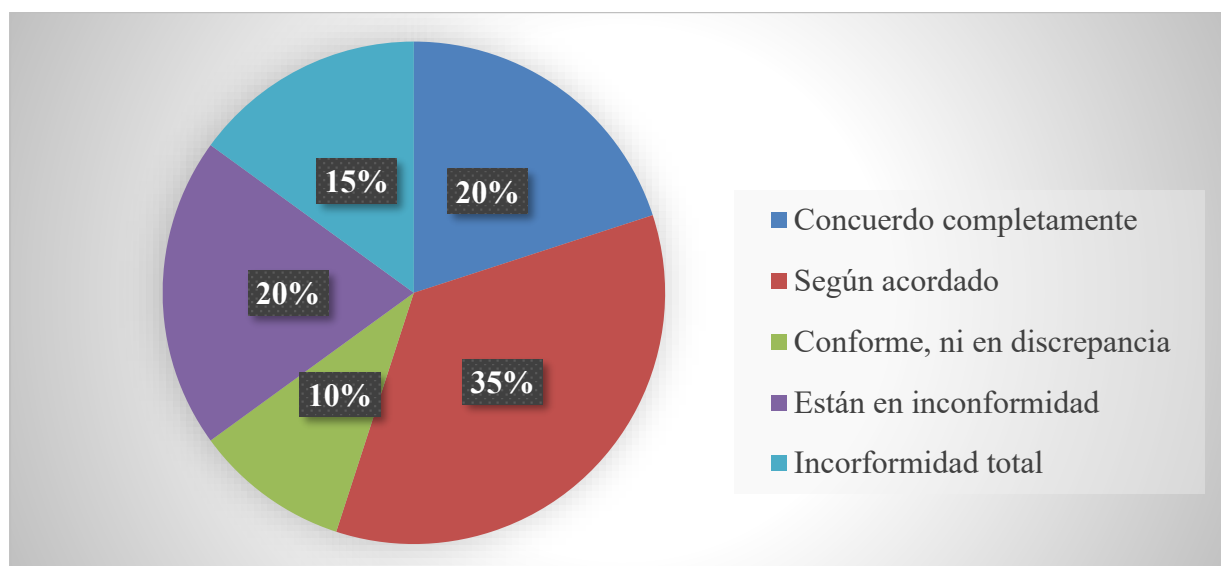
Considera usted que es necesario y urgente realizar modificaciones legislativas en el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial

	Frecuencia	Porcentaje
Concuerso completamente	40	20%
Según acordado	90	45%
Conforme, ni en discrepancia	10	5%
Están en inconformidad	40	20%
Inconformidad Total	20	10%
Total	200	100%

Fuente. Elaboración propia

Figura 15

Considera usted que es necesario y urgente realizar modificaciones legislativas en el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial



Fuente. Elaboración propia

Interpretación:

Respecto de la pregunta 15, el 20% concuerso completamente, el 45% según acordado, el 5% conforme, ni en discrepancia, el 20% están en inconformidad y el 10% inconformidad total.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Ferrer (2015) indica que la adquisición por requisito es un método para obtener el dominio a través del transcurso del período, tal como lo dictan los acuerdos 950 y 951 del CC. En este escenario, el propietario se transforma en dueño tras el transcurso del espacio temporal estipulado por la ley, durante el cual ha actuado como si fuera el dueño legítimo del bien.

Según la Ley 27333, los poseedores pueden convertirse en propietarios si cumplen con los requisitos que establece dicha legislación. No obstante, en nuestro país, uno de los principales obstáculos para que la prescripción adquisitiva de dominio se lleve a cabo en la vía notarial es la oposición de terceros. En muchas ocasiones, personas ajenas al proceso presentan su oposición, lo que obliga al notario a archivar el procedimiento, ya que no tiene otra opción conforme a la normativa. La investigación realizada muestra que un 60% de los encuestados está en desacuerdo con que personas no involucradas en el proceso puedan oponerse, lo cual es comprensible, ya que estas personas no tendrían razones legítimas para hacerlo, salvo intereses ajenos.

Este punto es confirmado por los notarios Zarate del Pino y otros, quienes afirman que no existe justificación para aceptar tales oposiciones. Sin embargo, debido a la claridad de la ley, que obliga al notario a inhibirse y archivar el proceso ante cualquier oposición, los notarios se ven obligados a seguir esta normativa.

Zarate (2018) comenta que el rechazo permitida por el anexo 5° inciso g) de la Ley N° 27333 está dirigida a aquellos individuos que, al verse perjudicados en sus acuerdos, podrían obstaculizar la finalización del proceso debido a una eventual controversia de objetivos. Sin embargo, personas sin ningún interés legítimo aprovechan esta posibilidad para entrometerse y bloquear el proceso, condicionando a los solicitantes a retirar su oposición a cambio de un pago

indebido.

Lo mencionado por el citado notario confirma los hallazgos de la investigación, que indican que un 40% se ven truncados debido a estas oposiciones infundadas, lo que genera perjuicios para los solicitantes. Además, un 45% de los encuestados creen que quienes presentan oposiciones sin legítimo interés estarían involucrados en organizaciones criminales cuyo único objetivo es obtener beneficios económicos de los poseedores, condicionándolos a retirar su oposición a cambio de una compensación económica.

Los resultados también muestran que un 55% de la muestra considera que basta con acreditar una posesión pacífica, ininterrumpida y pública durante 10 años para acceder a la propiedad del inmueble, y un 55% está de acuerdo en que la prescripción adquisitiva en la vía notarial es más efectiva que la judicial. Este punto es comprensible, ya que los procesos judiciales suelen ser largos y complejos, mientras que el proceso notarial, si no hay oposición, puede resolverse en aproximadamente tres meses, permitiendo que el poseedor obtenga la inscripción registral a su nombre.

Sin embargo, debido a las oposiciones, muchas veces infundadas, el notario se ve obligada a aceptar la normativa vigente y, por lo tanto, un 35% de los procesos iniciados en la vía notarial debe ser derivados a la vía judicial. Esto plantea la pregunta sobre la efectividad de la norma actual, que exige que el proceso no tenga oposiciones, a pesar de que estas no están debidamente reguladas, lo que permite que personas sin interés legítimo bloqueen el proceso. Por ello, un 65% de los encuestados considera necesario modificar la ley para definir con claridad quiénes tienen derecho a presentar oposición, con el fin de evitar las mafias que buscan convertir un procedimiento no contencioso en uno contencioso si no se accede a sus demandas.

Un aspecto interesante de la investigación es el cuestionamiento sobre la eficacia de las publicaciones en el diario oficial y otros medios de circulación masiva, cuyo objetivo es informar a quienes pudieran verse afectados por el procedimiento y permitirles presentar

oposición. El 60% de los encuestados expresó su desacuerdo con la idea de que estas publicaciones lleguen efectivamente a los afectados, ya que, en muchos casos, solo benefician a aquellos que se oponen sin un interés legítimo, con el fin de obtener ventajas económicas. Esto sugiere que el notario debería buscar otros métodos para localizar a los propietarios de los inmuebles en cuestión.

Todos estos hallazgos confirman la hipótesis general de la investigación, que sostiene que actualmente no existe una regulación adecuada para la oposición de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial. La investigación refuerza la necesidad de regular específicamente quiénes tienen derecho a oponerse, y un 65% de los encuestados reclama una modificación de la Ley 27333 en lo que respecta a la oposición de terceros.

En cuanto a las hipótesis específicas, los resultados son contundentes: un 60% de los encuestados considera que las personas ajenas al proceso no deben ser tomadas en cuenta por el notario, y la segunda hipótesis, que plantea que la oposición de terceros es aceptada sin motivación, también se confirma ampliamente. Sin embargo, mientras la normativa actual no sea modificada, el procedimiento de prescripción adquisitiva en la vía notarial continuará viéndose bloqueado debido a oposiciones que distorsionan el verdadero propósito de la ley.

Finalmente, coincidimos con lo expresado por el notario de Lima, Dr. Zarate del Pino, quien subraya la clara intención de perjudicar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. Este no es un hecho aislado, sino una situación bastante frecuente, lo que nos lleva a aceptar la hipótesis alternativa presentada.

De la cuestión 5, el sistema judicial peruano no resulta imparcial al momento de valorar las pruebas presentadas. Por su parte, la 6, señala que los participantes demuestran en su postura que el procedimiento para la admisión de pruebas en el proceso civil en Perú no resulta adecuado.

De la cuestión 7 se añadió el recopilar lo dicho por los ciudadanos, que la carga de la

prueba en los procesos civiles no se encuentra correctamente distribuida entre las partes. Sobre la pregunta 8, la mayoría grabo parte de los encuestados determinó que la valoración de la prueba no debe basarse en la libre apreciación del juez, sino que debe existir una regulación estricta de los tipos de prueba.

Consecutivamente, por la cuestión 9, podríamos rescatar que la sociedad dicta lo que desarrollo la motivación emitida por el juez, respecto a la valoración de las pruebas, no ha sido proporcionado en el proceso civil. Para finalizar, de la pregunta 10, se pudo obtener que la población concuerda en que la imparcialidad de los jueces podría mejorarse de implementarse más medidas de capacitación sobre ética judicial en relación con la valoración de la prueba.

VI. CONCLUSIONES

- 6.1. La resistencia de otros en la adquisición de dominio vía notarial en Perú está formada principalmente por la Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662). Esta ley regula el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. En su artículo 5, establece que, si durante el trámite notarial se presenta una oposición de terceros, el notario debe suspender el proceso y remitir el expediente al Poder Judicial. Esto implica que, si un tercero se opone, el proceso ya no continuará de forma notarial, sino que será tramitado en la vía legal.
- 6.2. En el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en Perú, una persona ajena al proceso puede formular oposición cuando considere que sus derechos sobre el bien están siendo vulnerados por el solicitante de la prescripción, puede presentar una oposición formal. Esto incluye tanto a aquellos con derechos sobre la propiedad como a aquellos que, sin ser propietarios, crean tener algún derecho sobre el bien objeto de la prescripción. No obstante, el problema que surge en la práctica es que no se exige un control previo de la legitimidad del opositor. Esto significa que una persona ajena al proceso, incluso sin interés legítimo sobre el bien, puede presentar una oposición de manera maliciosa para obstruir el proceso. La legislación actual no otorga al notario la facultad de calificar la legitimidad de la oposición, lo que genera vacíos y posibles abusos.
- 6.3. La oposición de terceros sin motivación en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en Perú se convierte en una problemática dentro del sistema legal debido a la falta de control sobre la legitimidad de los opositores. En virtud de la Ley N° 27333 y otras normativas aplicables, cualquier persona que considere tener derechos sobre el bien objeto de la prescripción puede presentar oposición. Sin embargo, no se exige que dicha oposición esté acompañada de una justificación sólida o evidencia que

demuestre un interés legítimo sobre el bien. El sistema no otorga al notario la facultad de verificar si la oposición tiene una motivación legítima o si el opositor tiene un derecho real sobre el bien. Esto da lugar a que personas sin interés directo sobre la propiedad, pero con otros fines (como obtener beneficios económicos o presionar al solicitante), presenten oposiciones infundadas sin una justificación legal adecuada.

VII. RECOMENDACIONES

- 7.1. Para evitar que opositores sin base legítima interrumpen el proceso, se recomienda implementar un mecanismo de validación en el que el notario, o incluso una autoridad judicial, pueda verificar si el opositor tiene un interés legítimo en el bien objeto de la prescripción. Este proceso podría incluir la obligación de presentar pruebas o documentos que justifiquen el derecho sobre el bien. Para ello, es necesario modificar la normativa para permitir que el notario examine la legitimidad de la oposición antes de suspender el procedimiento y remitirlo al Poder Judicial. Si el opositor no presenta evidencias suficientes de su derecho sobre la propiedad, se podría desestimar la oposición.
- 7.2. Como se estudia, la Ley N° 27333 no especifica de manera precisa los requisitos que los opositores deben cumplir para que su oposición sea considerada válida. Esta falta de claridad ha ocasionado dudas respecto a los procedimientos a seguir. Por ello, resulta necesario revisar y modificar el artículo 5 de la Ley N° 27333 para incluir de manera detallada los requisitos que los opositores deben presentar, como la entrega de pruebas documentales que respalden su derecho sobre el bien y la justificación de su interés legítimo. La norma debería facultar al notario para que pueda evaluar la validez de la oposición en lugar de suspender automáticamente el proceso.
- 7.3. Es crucial que la normativa actual sea modificada para establecer requisitos claros y específicos sobre cómo debe presentarse una oposición en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Sobre ello, resultaría esencial que se exija la presentación de evidencia concreta, de esta manera, los opositores deberán aportar pruebas documentales que justifiquen su derecho sobre el bien en cuestión. Esto podría incluir títulos de propiedad, contratos o cualquier documento que demuestre un interés legítimo y efectivo sobre el inmueble. Además, resulta necesario que el notario tenga la

facultad de evaluar la validez de la oposición antes de suspender el proceso. En lugar de aceptar cualquier oposición de manera automática, el notario debe poder verificar si la oposición tiene fundamento legal y si el opositor tiene un interés legítimo y directo en el bien.

VIII. REFERENCIAS

- Arias-Schreiber, M. (1993). Hacia una clasificación socio-jurídica de las leyes que sea funcional al análisis de efectividad legislativa. *Oñati socio-legal series*, 9(6).
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7180460>
- Avendaño, J. (2005). *La Propiedad: ¿Está protegida?* *Ius Et Veritas*, 119- 122.
- Berrocal, V. C. (2018) *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 titulación, Universidad De Huánuco].
<https://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/635/BACH.%20VICTOR%20CALIXTRO%20BERROCAL%20NAVARRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Casación1992-2003-Tacna. (El Peruano, 30/09/2004). <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/12/Casacion-1992-2010-Cajamarca-LPDerecho.pdf>
- Casanova, R. (2017) *Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial*. [Tesis de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú].
file:///C:/Users/USER/Downloads/CASANOVA%20RIOS%20RICARDO_%20trabajo%20final.pdf
- Coca, S. (27 de agosto de 20202). ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Obtenido de LP Pasión por el Derecho.
https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/
- Castañeda, C. (2023). *Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y judicial, Lima, 2019* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte].
<https://hdl.handle.net/11537/33147>
- Cuadros C. F. (1995) *Derechos Reales*. (Tomo II., 1ra Ed.). Editorial Cultural Cuzco.

- Cruz, J. M. (2004). ¿Qué es clientelismo? Algunas claves para comprender la política en los países en vías de consolidación democrática. *Estudios Sociales. Revista de alimentación contemporánea y desarrollo regional*, 12(24), 124-142.
<https://www.redalyc.org/pdf/417/41751459004.pdf>
- De Vettori, J. (2021). Importancia de la función notarial en la protección de los derechos fundamentales en el contexto del COVID-19. *Ius et Praxis, Revista de la Facultad de Derecho*, 187-196.
- División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. (2015). *Manual del Proceso Civil*. Gaceta Jurídica.
- Ferrer, M., Leyet, O., y Arias, D. C. (2015). *Sistema de control de medios materiales del CEIGE*. [Trabajo de titulación, Universidad de las Ciencias Informáticas].
https://repositorio.uci.cu/bitstream/ident/8844/2/TD_06917_13.pdf
- González, J. C. (2013). Derecho y Literatura, ad Usum Scholaris Juventutis (con relato implícito). *Sequência (Florianópolis)*, 15-45.
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación*. (4ta Ed.)
Mc Graw Hill.
https://apiperiodico.jalisco.gob.mx/api/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/metodologia_de_la_investigacion_-_roberto_hernandez_sampieri.pdf
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6ta Ed.)
Mc Graw Hill.
https://apiperiodico.jalisco.gob.mx/api/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/metodologia_de_la_investigacion_-_roberto_hernandez_sampieri.pdf
- Hinostroza, A. (2008). *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Jurista Editores.

- Irazola, G. A., y Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la “caverna”? *Themis Revista de derecho*, (60), 149-166.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9063>
- Marcovich, A. L., y Deluich, M. (2005) *La Prueba en la Prescripción Adquisitiva de Dominio: Caso de Galarza Contreras vs. Basurto Vilchez*. [trabajo de suficiencia, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas].
https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/686546/Marcovich_TA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Medina, J. M., y Araújo, F. D. (2014). Código civil comentado. *Revista dos Tribunais*, 1312.
- Mejorada C. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, 251-256.
- Monroy, D. A. (2013). La preconfiguración del contrato: Una propuesta de definición de las reglas predeterminadas en el derecho de contratos. *Revista de Derecho Privado*, (25), 109-147.
- Ramírez, K. L. (2004). *La posesión de los menores de edad y la prescripción adquisitiva de dominio en el Perú*. [Tesis de titulación, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].
file:///C:/Users/USER/Downloads/Ram%C3%ADrez_Requejo_Karina_Liseth.pdf
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia. (s.f.). Cas. N° 1676-96, sentencia del 30 de abril de 1998.
- Vivanco, G. (2019). *La prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal*. [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes].
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/9893/1/TUAEXCOMMDC003-2019.pdf>
- Zarate, J. (2018). *El saneamiento del derecho de propiedad en procedimiento no contencioso de*

prescripción adquisitiva de dominio notarial. Betalleluz, S. (Comp.). Prescripción adquisitiva en sede notarial. (pp. 44-45). Gaceta Notarial.

Zinny, M. (2000) *el acto notarial*. (1ra Ed.) Ediciones Depalma

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz De Consistencia

Formulación de Problemas	Formulación de Objetivos	Formulación de Hipótesis	Variables e Indicadores	Metodología
<u>Problema General</u>	<u>Objetivos General</u>	<u>Hipótesis General</u>	<u>Variable</u>	<u>Tipo de Investigación:</u>
¿De qué manera se encuentra debidamente normada la oposición de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio vía Notarial?	Determinar de qué manera se encuentra debidamente normada la oposición de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en la vía Notarial	Actualmente no se encuentra debidamente normada la oposición de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en la vía Notarial	<p><u>Independiente:</u></p> <p>Derecho a la Prueba en el Proceso Civil</p> <p><u>Dimensiones:</u></p> <p>El debido procedimiento</p> <p><u>Indicadores:</u></p> <p>- Proceso eficaz</p> <hr/> <p>-Adquisición</p>	<p>Este estudio, en función de su enfoque y características, es de tipo básica o pura (no experimental), al centrarse en detallar los hechos observados. Se emplean principios de las ciencias contables, con un enfoque en el tratamiento de datos numéricos y el registro contable. La investigación se desarrollará a lo largo del año 2022.</p> <p><u>Nivel de la Investigación:</u></p> <p>Este estudio se clasifica como de nivel descriptivo-correlacional, ya que se analizarán los efectos de las variables, partiendo de la premisa de que la variable</p>

<u>Problemas</u> <u>Específicos</u>	<u>Objetivos</u> <u>Específicos</u>	<u>Hipótesis</u> <u>Específicas</u>	propiedad -Normatividad aplicable	independiente ha ocurrido y ejerce influencia sobre la variable dependiente.
¿De qué manera se pueden implementar las medidas de evaluación y propuestas de mejora?	Determinar cómo se pueden implementar las medidas de evaluación y propuestas de mejora.	La implementación de las medidas de evaluación y propuestas de mejora.	<u>Variable Dependiente:</u> La oposición de terceros <u>Dimensiones:</u> Etapa de Oposición	<u>Método de Investigación:</u> El estudio adoptará un enfoque cuantitativo, empleando métodos observacionales, documentales, hipotético-deductivos y estadísticos.
¿De qué manera el uso inadecuado del derecho a la prueba puede afectar la imparcialidad del juez?	Determinar cómo puede afectar el uso inadecuado del derecho a la prueba en la imparcialidad del juez	La afectación del uso inadecuado del derecho a la prueba sobre la imparcialidad del juez.	<u>Indicadores</u> Requisitos para oponerse Sustento de oposición	Luego, se procederá a la recopilación de datos y su posterior tabulación para realizar un análisis estadístico.
¿De qué manera se da	Determinar cómo se	La valoración de la		<u>Diseño de la Investigación:</u> Se empleará un diseño de investigación No Experimental con un enfoque transversal en cuanto al tiempo. El diseño No Experimental se caracteriza por realizar el estudio sin intervenir directamente en

la valoración de la prueba en el proceso civil?	da la valoración de la prueba en el proceso civil.	prueba en el proceso civil.		las variables. En este tipo de diseño, los fenómenos se observan tal como ocurren en su entorno natural para luego ser analizados. Por otro lado, el diseño transversal se centra en la recolección de datos con el objetivo de describir las variables y examinar cómo se relacionan e impactan en un momento específico.
---	--	-----------------------------	--	--

Anexo B. Instrumento de recolección de datos – cuestionario

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA OPOSICIÓN DE
TERCEROS EN LA VÍA NOTARIAL”**

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

Evolución	Puntaje
Concuero completamente.	5
Según acordado.	4
Conforme, ni en discrepancia.	3
Están en inconformidad.	2
Inconformidad Total	1

Cuestionario						
Ítem	Preguntas	Escala de medición				
1	¿Considera usted que la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento de prescripción adquisitiva, en sede notarial, deberían ser tomadas en cuenta?	1	2	3	4	5
2	¿Considera usted que la declaración jurada realizada por tres testigos debe ser requisito obligatorio para presentar oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial?	1	2	3	4	5
3	¿Considera usted que el Notario debería adoptar otras medidas para ubicar a los propietarios del inmueble objeto del procedimiento de prescripción adquisitiva?	1	2	3	4	5
4	¿Considera usted que las solicitudes de prescripción adquisitiva, en sede notarial, se han visto truncadas por la oposición presentada por personas ajenas al procedimiento?	1	2	3	4	5
5	¿Considera usted que la oposición que se presenta en el procedimiento de prescripción adquisitiva debe tener un procedimiento regulado?	1	2	3	4	5
6	¿Considera usted que la oposición presentada por persona ajena al procedimiento de prescripción adquisitiva genera a perjuicio económico al solicitante?	1	2	3	4	5
7	¿Considera usted que, ante una oposición, el Notario debería meritar las pruebas antes de archivar el procedimiento de prescripción adquisitiva?	1	2	3	4	5

8	¿Considera usted que las personas ajenas que presentan oposición conforman alguna organización de extorsión?	1	2	3	4	5
9	¿Considera usted que el debido procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial significa ofrecer y producir pruebas?	1	2	3	4	5
10	¿Considera usted que la mayoría de solicitudes de prescripción adquisitiva en sede notarial son derivadas al Poder Judicial?	1	2	3	4	5
11	¿Considera usted que la publicación en el Diario El Peruano y uno de mayor circulación es suficiente para notificar a los que deseen oponerse?	1	2	3	4	5
12	¿Considera usted que el procedimiento no contencioso es el adecuado para viabilizar una prescripción adquisitiva?	1	2	3	4	5
13	¿Considera usted que la posesión pacífica, pública y continua es suficiente para solicitar una prescripción adquisitiva en sede notarial?	1	2	3	4	5
14	¿Considera usted que el proceso de prescripción adquisitiva notarial es más efectivo que el proceso de prescripción adquisitiva judicial?	1	2	3	4	5
15	¿Considera usted que es necesario y urgente realizar modificaciones legislativas en el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial?	1	2	3	4	5

Anexo C. Validación y confiabilidad del instrumento

Después de revisar el instrumento del Plan de Tesis denominado:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA OPOSICIÓN

DE TERCEROS EN LA VÍA NOTARIAL: la calificación es la siguiente:

Nº	PREGUNTA	50 %	60%	70%	80%	90%	100%
1	¿En qué porcentaje se logrará constatar la Hipótesis con este instrumento?						
2	¿En qué porcentaje considera que las preguntas están referidas a las variables, sub-variables e indicadores de la investigación?						
3	¿Qué porcentaje de las interrogantes planteadas son suficientes para lograr el objetivo general de la investigación?						
4	¿En qué porcentaje, las preguntas son de fácil comprensión?						
5	¿Qué porcentaje de preguntas siguen una secuencia lógica?						
6	¿En qué porcentaje se obtendrán datos similares con esta prueba aplicándolo en otras muestras?						

Anexo D: Validación de instrumento

1. DATOS GENERALES

1.1.Apellido y nombres: Carlos Augusto Hinojosa Uchofen

1.2.Cargo e Institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad Federico Villarreal

1.3.Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Encuesta

1.4.Autor de instrumento: Edwin Triveño Maldonado

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumple con su aplicación					Cumple con su aplicación					Si cumple con su aplicación		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado										x			
2.Objetividad	Se expresa la realidad como es, indica calidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado											x		
3.Actualidad	Este acorde a los aportes recientes											x		

	hallazgos																		
--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

OPCIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos de para su aplicación CUMPLE
- El instrumento cumple en parte con los requisitos para su aplicación CUMPLE
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación CUMPLE

PROMEDIO DE VALORACIÓN 93.5



.....

Firma

Nombre: Carlos Augusto Hinojosa Uchofen

DNI: 29249403

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

1. DATOS GENERALES

1.1. Apellido y nombres: Quevedo Pereyra, Jorge Gaston

1.2. Cargo e Institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad Federico Villarreal

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Encuesta

1.4. Autor de instrumento: Edwin Triveño Maldonado

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumple con su aplicación					Cumple con su aplicación					Si cumple con su aplicación		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado											x		
2. Objetividad	Se expresa la realidad como es, indica calidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												x	
3. Actualidad	Este acorde a los aportes recientes al derecho											x		

- El instrumento cumple en parte con los requisitos para su aplicación CUMPLE
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación CUMPLE

PROMEDIO DE VALORACIÓN

94.5



.....

Firma

Nombre: Jorge Gaston Quevedo Pereyra
DNI: 29602468

Anexo E. Alfa de Cronbach

Nro.	SUJETOS	PREG 1.	PREG 2.	PREG 3.	PREG 4.	PREG 5.	PREG 6.	PREG 7.	PREG 8.	PREG 9.	PREG 10.	
1	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
2	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
3	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
4	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
5	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
6	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
7	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
8	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
9	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
10	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
11	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
12	X	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
13	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
14	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
15	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
16	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
17	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
18	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
19	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
20	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
21	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
22	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
23	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
24	X	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
25	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
26	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
27	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
28	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
29	X	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
30	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40
31	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40
32	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40
33	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40
34	X	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40
35	X	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
36	X	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
37	X	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
38	X	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
39	X	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
40	X	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	30
		1.894375	1.8475	1.849375	1.9	1.999375	1.894375	1.8475	1.849375	1.9	1.999375	

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2} \right]$$

k	10
Σ	18.98125
V.TOTAL	184.9375

RESULTADO DE ALFA DE CRONBACH

0.997071083