

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO



**Mejoras de la Ley 27333 complementaria a la Ley 26662 sobre oposición
notarial al proceso de prescripción adquisitiva de dominio**
TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO

AUTOR

Fatima Eliovina Huaranca Orderique

ASESOR

Cristian Ociel Caballero Arroyo

<https://orcid.org/0000-0002-8175-8731>

Chiclayo, 2023

**Mejoras de la Ley 27333 complementaria a la Ley 26662 sobre
oposición notarial al proceso de prescripción adquisitiva de
dominio**

PRESENTADA POR

Fatima Eliovina Huaranca Orderique

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR

Maryories Giselle Rengifo Montaña
PRESIDENTE

Igor Eduardo Zapata Velez
SECRETARIO

Cristian Ociel Caballero Arroyo
VOCAL

Dedicatoria

El presente trabajo ha sido realizado con mucho esfuerzo y el cual va dedicado a cuatro mujeres fundamentales en mi vida que son: Mi madre quien me dio vida y con quien superé grandes adversidades del destino, mis abuelitas Dora y Esperanza quienes en el corto tiempo que compartimos me dieron el amor suficiente para recordarlas por la eternidad y mi gran amor mi hija Dayeli Esperanza en quien encontré el amor más grande y puro que la vida me pudo otorgar. Todos mis logros van dedicados a ellas.

Agradecimientos

Mi agradecimiento va dirigido a Dios por darme la sabiduría necesaria y sobre todo las fuerzas para poder seguir adelante con mi carrera y no rendirme en el trayecto, por cuidarme y protegerme en cada momento de mi vida y a mi asesor quien sin conocerme me brindo su apoyo, sabiduría y tiempo para poder culminar con este reto profesional.

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

23%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

13%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

repositorio.ucv.edu.pe

Fuente de Internet

3%

2

hdl.handle.net

Fuente de Internet

2%

3

idoc.pub

Fuente de Internet

2%

4

dspace.unitru.edu.pe

Fuente de Internet

1%

5

repositorio.unsch.edu.pe

Fuente de Internet

1%

6

Submitted to Universidad Señor de Sipan

Trabajo del estudiante

1%

7

repositorio.autonoma.edu.pe

Fuente de Internet

1%

8

repositorio.upao.edu.pe

Fuente de Internet

1%

Índice

Resumen	06
Abstract	07
Introducción	08
Revisión de literatura	11
Materiales y métodos	15
Resultados y discusión	15
Conclusiones	28
Recomendaciones	29
Referencias	30

Resumen

El presente trabajo se encuentra enfocado en proponer mejoras en la regulación de la oposición en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial regulado en la Ley 27333, complementaria a la Ley 26662, basándonos en una investigación documental, teórica y bibliográfica, teniendo en cuenta que el proceso de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles a nivel notarial se encuentra regulado como procedimiento no contencioso en donde el notario declara al poseedor que tiene más diez años habitando sobre un inmueble como propietario, esta posesión tiene que ser pública, continua y pacífica, respecto a este último punto se establece que no debe existir oposición dentro del procedimiento para que el notario pueda declarar la prescripción adquisitiva de dominio. La oposición al trámite de prescripción adquisitiva conlleva inmediatamente a la culminación del proceso; sin embargo, en este punto se enfatiza que la Ley 27333, complementaria a la Ley 26662, específicamente en su Art. 5 inciso g) no señala ningún requisito que debe cumplir la presentación de la oposición, lo cual conlleva a oposiciones sin fundamento que solo tienen como finalidad truncar procesos e incluso oposiciones que existen por error; es ahí donde el resultado más importante de esta investigación es brindar los fundamentos para la inclusión de la figura jurídica del desistimiento a la oposición notarial, que faculta al opositor a desistirse de su oposición y al notario a seguir con el trámite de prescripción adquisitiva.

Palabras clave: Procesos no contenciosos, Prescripción Adquisitiva de dominio, Oposición y Desistimiento.

Abstract

Summary This work is focused on proposing improvements in the regulation of the opposition to the process of acquisitive prescription of ownership in notarial headquarters regulated by Law 27333, complementary to Law 2666 based on documentary, theoretical or bibliographical research, taking into account that the process of acquisitive prescription of real estate at the notarial level is regulated as a non-contentious procedure where the notary declares to the possessor that he has more than ten years of ownership of a property, this possession must be public, continuous and peaceful, with respect to the latter This point establishes that there must be no opposition within the procedure so that the notary can declare the acquisitive prescription of ownership. The opposition to the acquisitive prescription process immediately leads to the completion of the process; however, at this point it is emphasized that law 27333 complementary to law 26662 specifically in its art. 5 subparagraph g) does not indicate any requirement that must be met by the presentation of the opposition, which leads to baseless oppositions that only have the purpose of truncating processes and even oppositions that exist by mistake, it is there where the most important result of this investigation is The inclusion of the legal figure of the withdrawal of the notarial opposition allows us that all these oppositions can be withdrawn by the opponent and therefore that the notary can continue with the acquisitive prescription process.

Keywords: Non-contentious processes, Acquisitive Prescription of domain, Opposition and Withdrawal.

Introducción

El tema central del presente artículo científico, está englobado al asunto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, dicho esto, el autor Huertas, H. E. (2022), cita a Contreras & Rubio (2021), quien define a la Usucapión como aquella forma de obtener un bien inmueble por cumplir con la posesión en un plazo determinado del tiempo, a través de requisitos regulados en la normativa. La prescripción a nivel notarial, únicamente procede en predios urbanos, no debiendo existir conflicto entre dos o más sujetos respecto a quien tiene la posesión. Es por ello, que entendemos como Prescripción Adquisitiva de bienes inmuebles, la posesión pacífica, continua y pública, de aquella persona que se considera propietaria de un predio y, por ende, desea obtener el bien a su nombre de manera legal.

Es así, que el artículo 950 del Código Civil Peruano regula el concepto de prescripción adquisitiva de dominio y establece un periodo de diez años de posesión, tiempo que es solicitado en sede notarial como requisito imprescindible para poder iniciar el procedimiento. Sin embargo, cabe precisar que, en el segundo párrafo del artículo antes citado sostiene que se puede adquirir el bien como propietario cuando la persona haya poseído el inmueble durante cinco años y es mediante justo título y buena fe, esto significa que ha tenido que adquirir legítimamente el derecho mediante un documento que acredite el acto de la adquisición, por ejemplo: compraventa, anticipo de legítima, dación en pago, donación, permuta, etc.

En este orden de ideas, la prescripción adquisitiva de dominio aparece como la solución legal que culmina un debate inmobiliario, es decir, que, habiendo llegado a un cierto punto en el tiempo, deja de ser relevante el origen de la propiedad y todo esto es reemplazado por la prueba de la posesión de la propiedad que tiene el poseedor. Por ello, el objetivo de la usucapión es poner fin a la separación de la posesión y la propiedad, transformando el poseedor en propietario.

Siguiendo lo antes señalado, Curiozo, D.A. (2021)., manifiesta que el efecto de la prescripción adquisitiva de dominio es inmediato y esencial en cuanto un bien que ha sido poseído por un tiempo determinado bajo las condiciones establecidas en el Código civil o la Ley 27333 complementaria a la Ley 26662 sobre oposición notarial al proceso de prescripción adquisitiva. Encontrándonos ante a una adquisición ipso iure, es decir, automáticamente desde que se cumple el plazo y los requisitos, la posesión se convierte en propiedad.

Es por ello, que la prescripción adquisitiva de dominio es incorporada en sede notarial mediante la Ley N.º 27157 y actualmente se encuentra regulada en la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N.º 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia

Notarial, para la Regularización de Edificaciones), específicamente en el artículo 5°. Regulada como un proceso no contencioso, siendo la capacidad de declarar bienes a través de este procedimiento y se requiere demostrar que no hay oposición hasta finalizar el proceso, es decir, no debería haber disputa sobre la propiedad, cumpliendo con uno de los requisitos de la prescripción que sea “pacífica”.

Analizando a mayor profundidad el tema materia de estudio, nos damos cuenta de que el inciso g) del artículo 5° de la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N.º 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones) tiene una redacción genérica en cuanto a la presentación de la oposición al trámite de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, siendo su redacción la siguiente: “Si existe oposición de algún tercero, el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente” y como señala Asencio. (2018): Se entiende que cualquier persona está en la facultad de presentar de buena o mala un escrito simple, sin la necesidad de la firma de un abogado, señalando que tiene derecho sobre el bien inmueble para que su oposición sea admitida. Llevando consigo la conclusión del proceso y por ende el Notario entregará al solicitante los actuados, archivando el trámite solicitado. Ante ello, hay ocasiones en donde bastaría con una “confusión” para que se genere un perjuicio hacia el poseedor.

Es decir, al ocurrir un supuesto de confusión, en donde un tercero presente oposición a un trámite de prescripción adquisitiva sin tener razón, motivación alguna o conocimiento de la realidad, y al no existir en la normativa legal la posibilidad de que este pueda desistir en un futuro de la oposición presentada, estaría perjudicando o truncando totalmente el procedimiento que se dio inicio por parte del solicitante.

En esta misma línea ideas, la tesista Hurtado, I. J. (2022) considera que la oposición notarial presenta deficiencias, siendo una de ellas que, “el no exigir acreditación de legitimidad, interés o medio probatorio alguno para oponerse a un trámite, los opositores de mala fe abusan de su derecho, llegando a extorsionar a los solicitantes que tienen acreditado su derecho” (p.129), ello evidencia, que existen ciertos vacíos en la normativa legal del presente estudio.

Tenemos así, que la consecuencia principal de la falta de redacción en la norma conlleva al abuso del derecho que practican varios individuos al realizar una interpretación arbitraria, dando lugar a oposiciones sin fundamentos que truncan el procedimiento notarial, y aumentan la carga judicial en estos procedimientos, ya que el petitionario de la vía notarial se encuentra en la necesidad de solicitar la prescripción adquisitiva de su propiedad mediante la vía judicial, para que logre hacer valer su Derecho. Por ello, la presente tesis va dirigida a brindar los

fundamentos por los que se requiere una modificación y mejoras en la Ley que rige la oposición a la prescripción adquisitiva notarial.

En ese sentido, se plantea la siguiente problemática: ¿Cuáles serán los fundamentos para mejorar la Ley 27333 complementaria a la Ley 26662 respecto a la oposición notarial al proceso de prescripción adquisitiva de dominio?

Por ello, ante ese problema se formuló la siguiente hipótesis de trabajo: Si la prescripción adquisitiva de dominio a nivel notarial busca convertir al poseedor en propietario de un bien inmueble de una manera rápida y eficaz, y la Ley que la regula Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N.º 26662) presenta deficiencia en cuanto a la oposición presentada por terceros, entonces implementar el desistimiento a la oposición notarial es un mecanismo que permitirá poder solucionar determinados casos en donde se ha presentado oposiciones sin fundamentos o por error dando las bases legales y un criterio unificado para que pueda ser aplicada de manera uniforme por los notarios.

Además, con aras de enfatizar en el desarrollo claro y preciso, se dará respuesta a la problemática antes citada, teniendo como objetivo general del presente artículo de investigación: Proponer mejoras en la regulación de la oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial regulado en la Ley 27333 complementaria a la Ley 26662; y como objetivos específicos: Explicar la regulación y tratamiento de la prescripción adquisitiva en sede notarial analizando su integración desde su incorporación hasta el tratamiento actual; examinar las deficiencias que presenta la oposición notarial regulada en el inciso g) del artículo 05 de Ley 27333 complementaria a la Ley 26662 estudiando la doctrina basada en la coyuntura actual; y, explicar los fundamentos para la aplicación del desistimiento a la oposición notarial considerando el marco legal actual y casuísticas actuales.

Es por ello que el proyecto actual se justifica por el abuso del derecho que resulta del uso arbitrario de una interpretación literal de la Ley que rige la oposición a la prescripción notarial, como consecuencia de la genérica redacción de la norma, lo que provoca la presentación de oposiciones irracionales que terminan generando un aumento de la carga procesal judicial. Siendo así, el porqué de la presente investigación surge a raíz del vacío legal cuando aparece la oposición por parte de un tercero en el trámite de prescripción adquisitiva y luego se presenta un desistimiento, cuestionándonos ¿Es competente el notario para poder recibir el desistimiento de una oposición formulada a un trámite de prescripción adquisitiva de dominio?

En consecuencia, la presente investigación constituye un importante aporte en el ámbito notarial, dado que permite solucionar un vacío normativo, estableciendo criterios razonables, apropiados y objetivos en los cuales deberá ser aceptado el desistimiento de la oposición al

proceso de prescripción adquisitiva de dominio, incorporando un nuevo supuesto a la norma que permita que se desarrolle con éxito el procedimiento no contencioso en estudio.

Tenemos también, que la presente investigación se justifica a nivel social porque beneficia a todas las personas que poseen un bien y al prescribirlo sean declarados como propietarios y tener acceso a un bien inmueble contando con seguridad jurídica. Para ello, acuden al notario, principalmente por la rapidez con la que se puede completar este procedimiento, pero también porque es un procedimiento sencillo. Sin embargo, en algunos casos este trámite se ve afectado por individuos malintencionados que se oponen sin ningún tipo de mayor fundamento o legitimidad.

Finalmente, la justificación teórica permitirá conocer las implicancias sobre los efectos que ocasiona la oposición en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio y los derechos que se están afectando, proponiendo como una alternativa la figura del desistimiento a la oposición y unificando criterios legales respecto a la aceptación de la misma en sede notarial; y la justificación práctica es brindar un aporte adecuado para proponer los fundamentos sobre el procedimiento que debe cumplir el notario para incorporar el desistimiento a la oposición, brindando un sustento legal que evite que luego puedan ser sancionados.

1. Revisión de literatura

1.1. Antecedentes

Para la elaboración del presente artículo de investigación, se ha estudiado y desarrollado ampliamente los siguientes antecedentes de investigación.

Carazas, S. (2019), en su trabajo para optar el Título de Abogado: “La Oposición en los Trámites Notariales de Saneamiento de Título de Predios de LIMA – 2018” sustentado en la Universidad Alas Peruanas, la autora desarrolla este trabajo con el objetivo de explicar la oposición en el trámite notarial, llegando a la siguiente conclusión: “Se identificó que existe un vacío legal donde la ley que regula la oposición se encuentra establecida de manera muy genérica y amplia permitiendo que cualquier persona que no tiene ningún tipo de interés puede oponerse al trámite”. (Silva, 2019, p.94).

Giraldo, L. G. (2021), en su trabajo para optar el Título de Abogado: “La Función Notarial En Casos De Oposición Fraudulenta, En La Prescripción Adquisitiva De Dominio, En La Provincia De Huaraz - 2019” sustentado en la Universidad César Vallejo, la autora desarrolla este trabajo con el objetivo de brindar más claridad sobre la Función que cumple un Notario y la importancia que amerita el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio,

llegando a la siguiente conclusión: “Está probado que existen vacíos legales en cuanto a la oposición, es por ello que es urgente y necesario crear normas específicas en cuanto en cuanto a la oposición fraudulenta en relación con la prescripción adquisitiva de dominio”. (Giraldo, 2021, p.41).

Pretel, J. L. (2021), en su trabajo para optar el Título Profesional de Abogado: “La Oposición al Proceso de Prescripción Adquisitiva en Sede Notarial” sustentado en la Universidad Privada del Norte, el autor desarrolla este trabajo con el objetivo de explicar a profundidad el tema de la oposición, llegando a la siguiente conclusión: “La Usucapión en el proceso no contencioso en la vía notarial, existe una afectación al recibir el notario una oposición sin fundamento, indicando que no se ha mejorado en cuanto bajar la carga de los Juzgados”. (Pretel, 2021, p. 65).

Moncca, C. K y Pérez, B. I. (2021), en su trabajo para optar el Título Profesional de Abogado: “Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor” sustentado en la Universidad César Vallejo, los autores desarrollan este trabajo con el objetivo de contribuir sobre un análisis más concreto y claro sobre la oposición en material notarial, llegando a la siguiente conclusión: “la oposición presentada dentro de un procedimiento notarial, origina inseguridad jurídica en contra del solicitante poseedor, debido a que el artículo 43 del D.S. 035-2006- VIVIENDA no exige mayor requisito a la oposición, bastando que sea presentada por escrito, sin ningún tipo de fundamentación o acreditación de interés” (Moncca y Pérez, 2021, p. 71).

Pérez, R. G, Puqui. E. A y Torres. A. R. (2021), en su trabajo para optar el Título Profesional de Abogado: “La Oposición, en sede Notarial, reduce las prescripciones adquisitivas de Dominio tramitadas en las notarías del Cercado de Lima, Año 2021” sustentado en la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, los autores desarrollan este trabajo con el objetivo de contribuir sobre un análisis sustentatorio al problema de la oposición en material notarial, llegando a la siguiente conclusión: “(...) existe una reducción del número de casos de Prescripciones adquisitivas de dominio tramitadas en las notarías, debido a que hay terceros que carecen de legitimidad para reclamar el derecho de propiedad en cuestión y, sin embargo, admiten la oposición” (Pérez, Puquio, Torres, 2022, p. 115).

1.2.Bases teóricas

1.2.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio

Referente a la Prescripción Adquisitiva de Dominio, Cabrera, H. (2017) en su tesis para optar título de abogado “El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque” sostiene que es “un método de adquirir la propiedad (u otro derecho real) a través de la continuidad, la paz y el interés público” (p.15). Posesión bajo el título de propietario y por el tiempo (lugar) establecido por la ley. La adquisición del dominio (u otro derecho real) por posesión (estrictamente hablando) continúa, pública y pacífica. El marco temporal variará en función de si, además de los elementos anteriormente mencionados, es la adquisición de un derecho de propiedad u otro derecho de propiedad real por parte del propietario de una cosa como resultado de una posesión prolongada.

El Código Civil establece en su artículo 950° que "los bienes inmuebles se obtienen por prescripción por posesión continua, posesión pacífica y pública como propietario por un período de diez años. Siendo que solo se quiere cinco años cuando el título es justo y de buena fe. La doctrina sostiene que la Prescripción Adquisitiva de Dominio, al igual que la Apropiación, es un método original de adquisición; porque el bien inmueble no proviene de otro individuo, a diferencia de otros métodos derivados como la donación, donde el Bien se recibe de otro sujeto, es decir, el donante.

Por otra parte, la prescripción adquisitiva es un instrumento normativo que faculta al poseedor de un bien inmueble a obtener la propiedad del mismo, siempre y cuando esta persona cumpla con los requisitos señalados en la norma. Es un modo original de adquisición y tiene el propósito principal de transmitir el derecho prescrito al poseedor mediante el uso de un nuevo título, retrotrayendo el derecho a la posesión en la fecha en que comenzó la posesión. Ante ello, el autor Ataucusi, J. J. (2018), cita a (Ledesma, 2002) quien sostiene que la prescripción es una forma de adquirir un bien inmueble como propietario siguiendo lo señalado en el marco del sistema jurídico. Es decir, la prescripción es una de las formas en que los poseedores pueden obtener su bien a nombre propio, teniendo toda la documentación conforme a lo requerido, para que en un cierto tiempo o en un futuro, el solicitante pueda vender el bien sin dificultad.

1.2.2. Oposición en la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Pretel, J. L. (2021) cita a (González, 2012, p. 1366), quien define a la oposición como el derecho de cualquier persona (cuando el predio sea el que se solicita prescribir) para culminar

un procedimiento notarial no contencioso, sin que exista un pronunciamiento respecto al fondo del asunto. La oposición es un derecho que tienen todas las personas de interponer cuando estas se vean afectadas en algún proceso, pero hablamos de personas que tienen legitimidad, para poder oponerse, no a personas que por hacer daño al solicitante actúa de mala fe oponiéndose a un proceso en específico.

Al respecto, el autor García, C. F (2018), sostiene que la oposición notarial, formulada por un tercero, no se encuentra bien enmarcada ni tiene lineamientos claros y concisos, toda vez que está siendo mal utilizada e impide que el posesionario del predio pueda ser declarado propietario. (p.14), es por ello, que la ley debe señalar con claridad que el opositor, debe ser aquella persona que acredite fehacientemente su derecho, una persona que de verdad está tratando de salvaguardar sus derechos sin dañar a otro. La figura de la oposición es un poco controvertida, ya que está integrada en nuestra legislación para no transgredir los derechos, sin embargo, cierto porcentaje de personas que tramitan su prescripción adquisitiva de dominio, se ven afectadas por esta figura que en repetitivas ocasiones está siendo mal utilizada.

Por otra parte, Mucha, A. J. 2018, cita a (González, 1995) señalando que la oposición es el derecho que tiene toda persona en su calidad de interesado de refutar la petición del prescribiente, con el único propósito de ponerle fin o concluir un procedimiento. La oposición, al verse aceptada en sede notarial, finaliza el procedimiento del peticionante, afectando el derecho a regularizar la propiedad generándole un perjuicio.

1.2.3. Desistimiento

Monroy. (s/f), sostiene que, “El desistimiento es el acto jurídico procesal por el que, a solicitud de una de las partes, se eliminan los efectos jurídicos de un proceso, de algún acto jurídico procesal realizado en su interior, o de la pretensión procesal”. (p.2). Ante ello, si englobamos el desistimiento como tal en el ámbito notarial, expresamente sobre la prescripción adquisitiva de dominio, el desistimiento sería desde la posición del opositor al desistirse sobre su decisión tras haber perjudicado el trámite iniciado por el solicitante.

Por otra parte, el autor Carrasco, 2019, cita a (Torre, 2010): manifestando que “El derecho de desistimiento es... desistir, renunciar, dejar sin efecto, arrepentirse, cesar, echarse atrás...” (p.16), como se ha descrito líneas arriba, el desistimiento vendría hacer la renuncia, el cesar, el dejar sin efecto aquel acto que se ha iniciado, sea vía notarial, judicial, penal, etc., porque esta figura está enfatizada en casi todo el derecho, siendo este un tema muy importante de análisis.

Gálvez, I. L. (2014), cita a (Cipriano), el cual manifiesta que, “el desistimiento puede ser definido como una renuncia procesal de derechos o pretensiones” (p.24). Es decir, es la capacidad para poder abandonar una acción o pretensión.

2. Materiales y métodos

El proyecto de investigación actual se encuentra enmarcado en la categoría de investigación documental, teórica o bibliográfica porque examina su objeto de estudio a través de los fundamentos teóricos y conceptuales, que analizan en los contenidos de las fuentes bibliográficas físicas como virtuales, que son revistas científicas y académicas, compendios, libros y etc.

La investigación es documental en cuanto sus lineamientos son las bases teóricas y conceptuales que requieren la aplicación de un método analítico con diversas fuentes bibliográficas como las descritas en el párrafo anterior.

3. Resultados y discusión

3.1. Explicar la regulación y tratamiento de la prescripción adquisitiva en sede notarial analizando su integración desde su incorporación hasta el tratamiento actual.

Para poder entender el tema a mayor profundidad es necesario realizar un análisis de cómo ha ido evolucionando la prescripción adquisitiva de dominio en nuestro sistema jurídico, su evolución y como se fue incorporando hasta su aplicación en el ámbito notarial. Es por ello, que se procederá a un análisis desde el código civil peruano de 1852 del cual diversos autores lo señalan como el primer código civil por su ejecución en toda la república hasta el actual de 1984; así mismo, se estudiará la incorporación de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y las modificaciones que han surgido.

➤ Código Civil de 1852

El código civil señalaba lo siguiente:

Art. 536. Para adquirir por prescripción el dominio de una cosa, es necesario que concurren: 1. Posesión; 2. Justo título; 3. Buena fe; 4. Transcurso del tiempo señalado por este código.

Art. 545. El que posea una cosa por cuarenta años no estará obligado a presentar título, ni a responder sobre su buena fe.

Tal como lo señala el autor Vidal, F. (2009) El código civil de 1852 se encuentra influenciado por el código civil napoleónico y desarrolla de manera unitaria tanto la prescripción de dominio (usucupativa) como la de acciones (extintiva). Siendo así, en el código en mención reguló la prescripción adquisitiva de dominio y extintiva como disposiciones

generales, pero conforme fue pasando el tiempo, estas se separaron, existiendo lineamientos para cada figura jurídica. En la prescripción adquisitiva se reguló la posesión de dos formas: buena y mala fe, ello con la finalidad de que el poseedor del inmueble, esté actuando conforme a ley, para posteriormente convertirse en propietario del bien inmueble. Cabe mencionar que, para realizar la solicitud de la prescripción, el plazo de posesión de buena fe, es de 10 años, ello se puede acreditar con la posesión continua y con justo título; en caso la persona esté actuando de mala fe, el plazo será de 40 años y la posesión debe de haber sido continua, en este último punto nos podemos dar cuenta que ha existido un notorio acortamiento en el plazo para poder solicitar la prescripción actualmente.

➤ Código Civil de 1936

El código civil señalaba lo siguiente:

Art. 871.- Adquieren inmuebles por prescripción quienes los han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años, con justo título y buena fe, o durante treinta años sin estos dos últimos requisitos.

Siguiendo con lo mencionado, el autor Vidal, F. (2009) manifiesta que el presente código tenía un criterio distinto al normado en el código de 1852 en cuanto siguió la doctrina alemana, y regulo por separado la prescripción adquisitiva de dominio y la prescripción extintiva, regulo en dos libros diferentes cada figura jurídica encontrándose la primera en Derechos Reales y la segunda en Derecho de obligaciones.

El Código Civil de 1936 solicita obligatoriamente la posesión durante diez años con justo título y buena fe al igual que el Código Civil anterior; sin embargo, cuando la prescripción es de mala fe reduce el plazo de 40 a 30 años, existiendo una disminución de 10 años.

Cabe precisar que tal como señala el autor Arribas, G y Lau, E. (2011) entre el periodo de cambio de los dos códigos antes mencionados se creó la institución de Registros públicos, la cual se encuentra establecida en el Artículo 1035 específicamente en la sección quinta del código, encontrándose la regulación de la prescripción en el Art. 1042, siendo su redacción la siguiente:

Art.1042.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos sobre constitución, declaración, trasmisión, extinción o modificación del derecho de propiedad y de los derechos reales sobre inmuebles.

➤ Código Civil de 1984

El código civil señalaba lo siguiente:

Art. 950.- Prescripción adquisitiva La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

En este código podemos ver que la mayor modificación es el acortamiento de los plazos, debido a que se regula 10 años y 5 años como los requeridos para solicitar la prescripción dependiendo si es de buena o mala fe respectivamente. Así mismo, regula de manera taxativa los tres requisitos de la posesión que tiene que ser pacífica, pública y continua.

➤ Ley 26662 - Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos.

La ley 26662 fue dada por el expresidente Alberto Fujimori Fujimori el 20 de septiembre de 1996, en donde se regulaba lo siguiente:

Art. 1.- Asuntos no contenciosos. - Los interesados pueden recurrir o indistintamente ante el Poder Judicial o ante Notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos:

1. Rectificación de partidas;
2. Adopción de personas capaces;
3. Patrimonio familiar;
4. Inventarios;
5. Comprobación de Testamentos;
6. Sucesión intestada.

Debemos tener en cuenta, que en un comienzo no se encontraban facultados los notarios para poder realizar los trámites de prescripción adquisitiva de dominio, siendo recién con la creación de la Ley 27157 "Ley de Regularización de Edificaciones y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común" publicada el 20 de julio de 1999 donde se les facultaba a los notarios para que puedan declarar notarialmente la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, ello se encontraba regulado dentro del Art. 21 donde señalaba:

Art. 21.- De la prescripción adquisitiva de dominio La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

El objeto de la ley era establecer los procedimientos de saneamientos de la titulación de los predios, la regulación de la prescripción adquisitiva se encuentra en el Art. 36 donde se establece que se debe cumplir con requisitos fundamentales, siendo su redacción la siguiente:

Art. 36.- Prescripción adquisitiva de dominio: Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. El notario solicitará al

registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado. Así mismo, también es un requisito que el predio sea urbano debido a que el Art. 1 de la misma ley lo establece.

- Ley 27333 complementaria a la ley no 26662, la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones.

La ley 27333 fue dada por el expresidente Alberto Fujimori Fujimori el 17 de julio del 2000, en donde se regulaba lo siguiente:

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

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21o de la Ley No 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950o del Código Civil

En este punto validamos como se ha ido incorporando la prescripción adquisitiva de dominio de ser un trámite que requería 40 años realizado solo en sede judicial a pasar a ser un procedimiento que tiene como requisito 10 años y puede ser realizado en sede notarial con la finalidad de ser más rápido y eficaz, pero sobre todo para cumplir con la el saneamiento legal de las propiedades debido a que es una necesidad que se ajusta a la coyuntura social.

3.2.Examinar las deficiencias que presenta la oposición notarial regulada en el inciso g) del artículo 05 de ley 27333 complementaria a la ley 26662 estudiando la doctrina basada en la coyuntura actual.

La oposición al trámite notarial se encuentra regulada dentro del Artículo 5 de la Ley 27333 complementaria a la ley 26662, con la siguiente redacción:

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

La ley 27333, en el presente inciso, nos menciona las consecuencias de la oposición, ya que, al formularse esta, el derecho del solicitante se está viendo afectado. Podemos apreciar que la presente norma tiene una redacción genérica en cuanto no estipula, ¿quién debe de presentar la oposición?, o ¿qué requisitos debería cumplir?, existiendo de esta manera, casos de oposiciones de mala fe por parte del tercero sin legítimo interés, tema que ha sido analizado en diferentes trabajos de investigación y planteamientos de requisitos que deberían cumplirse.

Tal como señala Canchanya, M y Yaranga, R. (2021) es posible identificar en la normativa antes mencionada que la oposición notarial puede ser invocada por un sujeto que no tenga legítimo interés o que cuente con justo derecho, es decir puede presentarla alguien que incluso no se encuentre vinculada al trámite, generando que algunas veces terceros con un ánimo malicioso o con intereses particulares presenten oposiciones. Al no exigir requisitos o lineamientos para presentar la oposición no se genera una seguridad jurídica al solicitante de prescripción y conlleva a que el trámite no logre su finalidad.

Así mismo, señala que al no encontrarse regulado el legítimo interés como requisito para presentar la oposición, esto genera que pueda ser invocada por cualquier sujeto e incluso dolosamente, frustrando un procedimiento de quien cumplió con los requisitos para presentar la prescripción adquisitiva de dominio por lo que se vulnera el derecho a la propiedad que se encuentra regulado en el artículo 2) numeral 16) de la Constitución Política del Perú, este ejercicio abusivo del opositor producto de la mala redacción de la norma evidencia una ineficacia normativa.

Asencio, O. y Calvay Y. (2018), con su tema de “Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial”, sostienen lo siguiente:

El autor plantea modificar el artículo 5 del inciso g, agregando los siguientes requisitos que debe de cumplir una oposición para ser admitida.

1. La acreditación de un documento de propiedad, ya sea privado o público con fecha cierta
2. Declaración jurada que se encuentre legalizada, aceptando responsabilidad en caso de falsedad, siendo denunciado penalmente.
3. Tres testigos de más de 25 años, quienes expresen sobre la propiedad, ubicación y adquisición del opositor, del predio materia de prescripción.

Consecuentemente, el autor Pretel, J. L. (2021). Señala que los notarios deberían ser el primer filtro para las oposiciones formuladas, evitando así que los procesos lleguen a instancias judiciales generando una sobrecarga en sede judicial, siendo el notario quien evalué la admisibilidad evitando formulaciones indebidas de oposiciones.

Hurtado, I. J. (2022), en su tesis “La Oposición En La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial, Como Ejercicio Abusivo De Derecho” sostiene que la falta de acreditación de interés, medio probatorio o legitimación para presentar oposiciones a nivel notarial generan oposiciones de mala fe que solo abusan de su derecho, además teniendo en cuenta la autonomía

notarial y la fe pública que surge de su actuación se requiere que se le faculte para la calificación formal de las oposiciones, de esta manera que se mantenga la seguridad jurídica

En relación a ello, el autor Velásquez. B. (2019), con su tema “La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018”, sostiene lo siguiente: Que de un análisis de seis oposiciones en una notaría de Huancayo, de los cual no se verifica legitimidad para obrar de quienes presentaron la oposición, existiendo una carencia fundamentos y la mala fe de los opositores, mostrando que su interés es más lucrativo, aprovechando que la ley que regula la oposición es permisiva. Por lo cual el autor propone dentro de sus recomendaciones que se establezcan sanciones para quienes presenten oposiciones sin fundamentos.

El autor Lozada, J. S y M, C. R. (2022) en su tesis “La necesidad de sanción a la oposición de mala fe de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial” también plantea sancionar la oposición de mala fe presentada por terceros al proceso de prescripción adquisitiva debido a que obstruye continuar con el procedimiento finalizando y vulnerando el derecho legítimo del solicitante, por lo cual plantea que debe existir una modificación el literal g) del artículo 5 de la Ley 27333 condicionando el apersonamiento de la oposición bajo requisitos legales evitando intervenciones maliciosas de los opositores

3.3. Explicar los fundamentos para la aplicación del desistimiento a la oposición notarial considerando el marco legal actual y las casuísticas actuales.

Actualmente las oposiciones a nivel notarial a los trámites de prescripción adquisitiva de dominio, solo generan un perjuicio para el peticionante, ello lo podemos ver reflejado en las siguientes casuísticas:

NÚMERO DE EXPEDIENTE	PARTES	AÑO	RESOLUCIÓN JUDICIAL	OPINIÓN
02407-2021-0-1706-JR-CI-01	German justo Rodríguez Guimarey y María teresa Sánchez de Rodríguez.	Fecha de presentación de expediente: 24/11/2021 Auto de calificación: 29/12/2021 Auto final: 03/03/2022	Declarar INADMISIBLE la demanda interpuesta por German justo Rodríguez Guimarey y María Teresa Sánchez de Rodríguez. En consecuencia, concédasele a la parte recurrente un plazo de cinco	Se aprecia que el juez solicita requisitos de forma como son especificar quienes serán los demandados, los aranceles y otros; es decir, el juez toma el criterio adoptado por la Ley 27157 específicamente lo regulado en el artículo 43.1 donde señala que

			días hábiles a fin que subsane las omisiones y al no subsanarse improcedente.	de existir oposición el notario remitirá todos los atuados al juez.
--	--	--	---	---

NÚMERO DE EXPEDIENTE	PARTES	AÑO	RESOLUCIÓN JUDICIAL	OPINIÓN
02406-2021-0-1706-JR-CI-06	Heber Hugo Sánchez Saavedra y Maritza Yanira Cadenillas Chávez	Fecha de presentación de expediente: 24/11/2021 Auto de calificación: 30/11/2021 Escrito: 08/04/2022	Se resuelve: Declarar IMPROCEDENTE la prosecución en vía judicial del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio que fuera solicitada por Heber Hugo Sánchez Saavedra y Maritza Yanira Cadenillas Chávez. El demandante solicita la entrega de expediente.	El presente caso se concluye por oposición del gobierno regional, motivo por el que es remitido al Juez. Sin embargo, el mismo señala que actualmente aplica el art. 5 de la ley 27333 la cual modificó la Ley 27157, señalando que se debe devolver el expediente al solicitante y solo se puede tramitar los presentados por la parte interesada.

02615-2021-0-1706-JR-CI-05	Norma Ordoñez Siesquen	<p>Fecha de presentación de expediente: 15/12/2021</p> <p>Auto de calificación: 10/01/2022</p> <p>Escrito subsanando: 25/02/2022</p> <p>Auto admisorio: 25/03/2022</p> <p>Decreto: 20/06/2023</p>	<p>Habiendo transcurrido más de un año y 02 meses: requiérase a la parte demandante cumplir en el plazo de dos días, con impulsar el trámite del presente proceso</p>	<p>En el presente caso se ve reflejado que después de un año y dos meses no existe un avance en el proceso, reflejando la falta de celeridad del poder judicial.</p>
----------------------------	------------------------	---	---	--

NÚMERO DE EXPEDIENTE	PARTES	AÑO	RESOLUCIÓN JUDICIAL	OPINIÓN
00689-2021-0-1706-JR-CI-01	Mario Fernández Ortiz	<p>Fecha de presentación de expediente: 13/04/2021</p> <p>Auto de calificación: 27/04/2021</p> <p>Auto admisorio: 01/06/2021</p> <p>Contestación de demanda: 27/10/2021</p> <p>Resolución de notificación a</p>	<p>NOTIFÍQUESE a los colindantes en los domicilios señalados en su ficha RENIEC, con la demanda y anexos, escrito de subsanación y anexo, resolución admisorio, escrito y anexos que anteceden y la presente resolución. -</p>	<p>Han transcurrido más de 2 años en el presente proceso y se encuentra en la primera etapa de notificación a colindantes. Es decir, se aprecia claramente la poca celeridad, perdida de dinero y tiempo que ocurre en el presente expediente judicial.</p>

		colindantes: 05/01/2021		
--	--	----------------------------	--	--

En las casuísticas antes analizadas todas han sido derivadas al poder judicial por oposición presentada en sede notarial al trámite de prescripción adquisitiva de dominio, podemos constatar que ninguno de los casos se ha logrado concretar de manera exitosa en sede notarial o ha existido un pronunciamiento de fondo que permita determinar si el demandado o demandante tenía la razón, solo se han analizado temas de forma.

Así mismo, se constata que no existe un criterio por parte de los jueces para determinar si una demanda de prescripción adquisitiva de dominio enviada por un notario por oposición debe ser admitida en virtud a lo regulado por la Ley 27157 específicamente lo regulado en el artículo 43.1 o si se debe declara improcedente en virtud a lo regulado por el art. 5 de la ley 27333 en donde se señala que el solicitante es quien debe expedir su derecho, entendemos en este punto la falta de unanimidad de criterios que existe para la calificación a nivel judicial, lo cual solo genera más sobrecarga.

En relación a lo desarrollado en el acápite anterior, debemos tener en cuenta que oposición notarial cuenta con un vacío normativo en cuanto al desistimiento a la oposición notarial, como una solución, esta figura jurídica ya se encuentra analizada en el ámbito notarial y registral. Tenemos como primera casuística de desistimiento a la oposición presentada en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio a nivel registral:

RESOLUCIÓN N. ° 2018-2022-SUNARP-TR

Partes Intervinientes:

- Tribunal Registral
- Rubén Raúl Bolívar Cayata - Notario

Hechos:

- Solicitud presentada ante el SID - SUNARP, de Anotación preventiva de la causante Angelica Irma Llerena Luque, de fecha 05 de marzo del 2022.

- Reingreso al sistema SID - SUNARP, de solicitud de aclaración preventiva de sucesión intestada, aclaratoria, resoluciones judiciales y copia de carta formulada por Luis Martín Fernández Hernán Llerena.
- Tacha formulada por la oficina registral de Arequipa donde señala que existe un levantamiento de anotación preventiva de Angelica Irma Llerena Luque, que fue inscrita 1140772 como consecuencia de un proceso de oposición presentado a una sucesión intestada, donde señala que, al existir oposición, el proceso se remite al poder judicial y ya no se puede llevar en vía notarial.
- El Notario Rubén Bolívar Cayata, decide presentar un recurso de apelación a la tacha antes descrita, señalando que, en su despacho notarial, no se ha presentado oposición alguna al proceso de la sucesión intestada de la señora Angelica Irma Llerena Luque, siendo que la primera anotación preventiva, fue anulada, no existiendo impedimento alguno para que se pueda registrar nuevamente la sucesión intestada. Además, manifiesta que el criterio del registrador es atentatorio e ilimitado, ya que señala que el levantamiento de una anotación preventiva por oposición, tendrá carácter perpetuo e indefinido, en consecuencia, los herederos, nunca podrían realizar el trámite vía notarial.
- Así mismo, el Tribunal Registral estableció como criterio que todos los notarios carecen de competencia para iniciar un nuevo procedimiento de sucesión intestada sobre un mismo causante, si de la partida registral se advierte que se generó una anotación preventiva de sucesión intestada y que posteriormente fue cancelada por oposición; excepto se acredite el desistimiento de la oposición formulada que genere la cancelación del asiento.

OPINIÓN:

En el presente caso, podemos verificar que el Tribunal Registral, ya empieza a regular los supuestos de hecho en donde ha existido un desistimiento ante una oposición formulada ante un notario. Si bien el caso, consiste ante una sucesión intestada, y no una prescripción, ambos son procesos no contenciosos que están regulados por leyes que atribuyen competencia notarial, por lo cual deberían tener el mismo tratamiento.

Verificamos en la sumilla se desarrolla la falta de competencia notarial en los casos de oposición en el cual el tribunal señala que todos los notarios carecen de competencia para iniciar un nuevo procedimiento de sucesión, si en la partida se verifica que se extendió una anotación

preventiva, que la misma fue cancelada, SALVO QUE SE ACREDITE EL DESISTIMIENTO EXPRESO A LA OPOSICIÓN FORMULADA, es decir, el Tribunal Registral, está regulando de manera indirecta la aceptación del desistimiento en un proceso no contencioso sin que se desnaturalice el mismo.

La segunda casuística de desistimiento a la oposición presentada en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio a nivel notarial

Resolución del consejo del Notariado N.º 64-2014-JUS/CN

Partes intervinientes:

Carlos Alberto Canales Guevara - **Quejoso**

Jaime Cárdenas Fonseca - **Notario**

Hechos: El 19 de julio del 2012, formula una queja ante el notario **Jaime Cárdenas Fonseca de la Provincia de Chiclayo**, por grave inconducta funcional en el proceso de prescripción Adquisitiva de Dominio en sus argumentos señalan que ha existido irregularidades:

- a. No haber suspendido el trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio y haber elaborado el acta existiendo una **Oposición formulada a solicitud de los prescribientes**.
- a. Teniendo conocimiento que el prescribiente no reunía los requisitos para la solicitud de prescripción y que la documentación era falsa
- a. Haber intervenido y convenció a la coheredera para desistir de la oposición formulada.
- a. No haber cumplido con las notificaciones exigidas por ley
- a. No haber revisado minuciosamente la documentación presentada

El Notario Jaime Cárdenas Fonseca, señala mediante un escrito, negando los hechos que se le atribuyen, debido a que expidió el acta de Prescripción Adquisitiva de Dominio en cuanto se presentaron dos oposiciones, pero de las mismas se FORMULÓ SU DESISTIMIENTO, NO ACTUANDO DOLOSAMENTE.

- Que, mediante Resolución N.º 0001-2012-THCN, el Tribunal de Honor de Lambayeque, declaró no ha lugar el proceso disciplinario contra el Notario Jaime Cárdenas Fonseca.
- Con fecha 10 de Setiembre, el quejoso, interpuso un recurso de apelación, mismo que fue resuelto mediante resolución N.º 004-2013-JUS/CN, que declara fundado el mismo y revoca la resolución N.º 0001-2012-THCN, aperturando un proceso disciplinario, contra el Notario en mención

- Se remitió todos los actuado al fiscal del colegio de notario de Lambayeque, el cual envió al notario, una sanción de amonestación sin precisar si será pública o privada, la cual ha sido recurrida tanto por el notario como al quejoso.

Finalmente, respecto a la resolución analizada, el Consejo del Notariado sancionó al Notario Jaime Cárdenas Fonseca de la provincia de Chiclayo, basándose en que se debió de suspender el procedimiento cuando se presentaron las dos oposiciones, **no teniendo competencia para tal fin**. Además, ha quedado evidenciado que pese a existir oposición, el notario hizo constar en el acta de prescripción, que, transcurrido el plazo de ley, no se había presentado oposición alguna, lo cual vulnera el Principio de Veracidad.

Por ello, se declara **INFUNDADO** el recurso de Apelación de Jaime Cárdenas Fonseca contra la **Resolución N.º 001-214-CNLAM**, emitido por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lambayeque, y se declara **EN PARTE FUNDADO**, el recurso de apelación presentado por el quejoso Carlos Alberto Canales Guevara.

OPINIÓN:

Como podemos evidenciar existe un vacío en la regulación de la oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio, puesto que, no contempla supuestos como lo es el desistimiento a una oposición formulada por un tercero que considera vulnerado su derecho a la propiedad, lo cual queda sustentado en la presente resolución, donde el notario acepta el desistimiento formulado por los opositores, lo cual nos lleva a la conclusión de que este no es un caso extraño a la realidad. Por lo que, exigiría una regulación para unificar criterios de si se debe o no ser aceptado el desistimiento a la oposición notarial.

Además, se debe tener en cuenta que en la presente resolución, desde el criterio del notario, el desistimiento a la oposición de la prescripción adquisitiva es una figura permitida en cuanto él las acepta, e incluso el tribunal de honor de Lambayeque no lo sanciona, por lo cual podemos deducir, que también lo considera viable, siendo recién el Consejo del Notariado que en sus considerandos señala que el notario no contaba con la competencia para aceptar los desistimientos, por lo que no existiría un criterio uniforme sobre esta figura jurídica.

En consecuencia, desde mi perspectiva, se debe aceptar el desistimiento a la oposición presentada en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, puesto que muchas veces esta puede darse, por confusión, mala fe u otros aspectos. Por lo cual, se debe de facultar al notario, para que quede aceptada; y también puede establecer ciertos parámetros como son el tiempo y

todo el procedimiento seguir, para que pueda ser regulada de manera correcta, sin generar un abuso del derecho.

Conclusiones

- Desde la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio en el código civil de 1852 donde solo se podía prescribir con 40 años de posesión al tratarse de un supuesto de mala fe, ha existiendo una evolución con la incorporación de la prescripción mediante la Ley 27157 en donde actualmente se puede llevar el proceso por los notarios exigiendo solo 10 años de posesión, por lo que podemos concluir que la coyuntura actual y la necesidad del saneamiento legal de los predios ha generado esta regulación, dándole las facultades a los notarios para poder convertir un hecho de posesión en un derecho de propiedad.
- Existe una deficiencia en la regulación de la oposición a la prescripción notarial normada en el Art. 5 párrafo g) de la Ley 27333 en cuanto no se ha establecido requisitos o un legítimo interés para la presentación de la oposición, permitiendo que en algunos casos se puedan presentar oposiciones de mala fe o por error que solo perjudican al solicitante al no existir seguridad jurídica, y conllevan a no culminar con el proceso en sede notarial, generando a largo plazo una sobrecarga judicial.
- Actualmente, el desistimiento a la oposición notarial cuenta con fundamentos necesarios para su aplicación, siendo el primero que en los casos analizados en la presente investigación y que han sido derivados al poder judicial no han llegado a culminar por temas de forma y la sobrecarga judicial, existiendo una demora en el proceso que perjudica al solicitante afectando su derecho de propiedad, otro fundamento es que actualmente a nivel registral ya se está regulando el desistimiento a la oposición notarial en los casos de sucesión intestada y tratándose de un trámite no contencioso que tiene la misma naturaleza que la prescripción adquisitiva de dominio sería aplicable para estos casos por existir un principio de uniformidad de criterios y, por último, otro fundamento es que no existe un criterio uniforme por parte de los notarios para aplicar el desistimiento a la oposición notarial.
- Implementar la figura del desistimiento a la oposición en los casos de prescripción adquisitiva de dominio permitirá que se puedan solucionar algunos casos en donde haya existido una oposición por error sin fundamentos, lo que generará que no se remitan algunos expedientes a los juzgados y no elevar la carga judicial. Así mismo, ayudará a que el notario pueda seguir con el trámite de prescripción y convertir al poseedor en propietario sin que luego pueda ser sancionado por aplicar esta figura jurídica.

Recomendaciones

- Debería existir una modificación en el inciso g) del artículo 5° de la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N.° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones) estableciendo requisitos de forma o legitimando quienes deberían presentar las oposiciones. Estos requisitos podrían ser: a) Que el documento cuente con firma de abogado. b) Documento de fecha cierta o certificado de posesión dado por municipalidad competente. c) Documentos que acrediten la posesión por parte del opositor y puedan generar una duda razonable, y cuando se cumpla con estos requisitos se admita la oposición y culmine el procedimiento. De esa manera, se proporciona al notario la posibilidad de que pueda calificar oposiciones y evitar aquellas que sean de mala fe.

- Incorporar la figura jurídica del desistimiento a la oposición en los casos de prescripción adquisitiva de dominio mediante una modificatoria al artículo 5° de la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N.° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones) donde se establezca que una vez recibida la oposición el notario notifique al opositor con todos los actuados y se conceda un plazo razonable de 5 días hábiles para que este pueda presentar un desistimiento a la oposición, ello con el fin de comprobar si se ratifica o no en su decisión y asume las responsabilidades civiles que, en su caso, se generen por su intervención en el procedimiento notarial.

Referencias

TESIS

1. Asencio, O. M y Calvay, Y. L. (2018). *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, 2018* [Tesis pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio UCV. <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/749/TESIS%20ASENCIO%20SANTOS%20FINAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
2. Ataucusi, J.J. (2018). *El animus domini como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de los olivos 2017* [Tesis pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/31795>
3. Barrios, H. E y Rodas, L. M. (2020). *La prescripción adquisitiva de dominio y los poseedores precarios del asentamiento humano lomo de corvina lima sur, 2020* [Tesis pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Autónoma. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1371/Barrios%20Avelino%2c%20Hilary%20Stephanny%20y%20Rodas%20Hidalgo%2c%20OLisbeth%20Monica.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
4. Cabrera, H. (2017). “*El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque*”. [Tesis postgrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo – Lambayeque]. Repositorio UNPRG. <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/7389/BC-196%20CABRERA%20MONTALVO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
5. Carazas, S. (2019). “*La oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios, lima – 2018*” [Tesis pregrado, Universidad Alas Peruanas]. Repositorio UAP. https://repositorio.uap.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/20.500.12990/9339/Tesis_Oposic%c3%b3n_Tr%c3%a1mites%20notariales_Saneamiento_Titulaci%c3%b3n%20predios.pdf?sequence=1&isAllowed=y
6. Carrasco, J. L. *La necesidad de regular el derecho de desistimiento en los contratos electrónicos en el código de protección y defensa del consumidor* [Tesis pregrado, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Académico USMP https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/5103/carrasco_tjl.pdf?sequence=1&isAllowed=y

7. Canchanya, M y Yaranga, R. (2021). *Análisis Normativo de la Usucapion en Sede Notarial y su Ineficacia Generada por las Oposiciones Dolosas – Perú – 2020* [Tesis pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio UCV https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/66460/Canchanya_OM-Yaranga_JR-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
8. Curiozo, D.A. (2021). *La prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio UNPRG https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9521/Curiozo_Pi_scoya_Daniel_Andr%C3%A9s.pdf?sequence=1&isAllowed=y
9. Huertas, H. E. (2022). *La prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis pregrado, Universidad Peruana Las Américas]. Repositorio las Américas <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1892/TRABAJO%20DE%20INVESTIGACION-20DE%20INVESTIGACION-20DE%20INVESTIGACION-HUERTAS%20SALAS%20HUGO%20ENRIQUE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
10. García, C. F. (2018). *“Influencia de la Oposición Notarial respecto al deceso de Prescripciones Adquisitivas de Dominio tramitadas en Notarias de la Provincia de San Martín, año 2017”* [Tesis pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/41531/Garc%C3%ADa_RCF.pdf?sequence=1&isAllowed=y
11. Giraldo, L. G. (2019). *La Función Notarial En Casos De Oposición Fraudulenta, En La Prescripción Adquisitiva De Dominio, En La Provincia De Huaraz – 2019* [Tesis pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/67931/Giraldo_CLG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
12. Hermoza, J. P y Bulnes, C. R. (2021). *“Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Ayacucho, 2020”* [Tesis pregrado, Universidad Alas Peruanas]. Repositorio UAP. https://repositorio.uap.edu.pe/jspui/bitstream/20.500.12990/4525/1/Tesis_Derecho_Propiedad.pdf
13. Hurtado, I. J. (2022). *“La Oposición En La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial, Como Ejercicio Abusivo De Derecho”*. [Tesis pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Universidad UPAO.

https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/9545/1/REP_IRENE.HURTADO_LA.OPOSICION.EN.LA.PRESCRIPCION.pdf

14. Lozada, J. S y M, C. R. (2022) “*La necesidad de sanción a la oposición de mala fe de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*”. [Tesis pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Universidad UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/114080/Lozada_MJS-Mesones_ACR-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y .
15. Medina, N. J. (2022). *La función de la usucapión: la posibilidad que el propietario pueda invocar o hacer valer la prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis pregrado, Universidad Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio USAT. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/4733/1/TL_MeditaLlatasNeyla.pdf
16. Mucha, A. J. (2018). *La oposición notarial en el procedimiento no contencioso en las notarías de San Juan de Lurigancho - 2018* [Tesis pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/57868/Mucha_OAJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
17. Pérez, R. G, Puqui. E. A y Torres. A. R. (2021). “*La oposición en sede notarial reduce las prescripciones adquisitivas de dominio tramitadas en las notarías del cercado de lima, año 2021*” [Tesis pregrado, Universidad peruana de ciencias informáticas]. Repositorio UPCI. <https://repositorio.upci.edu.pe/bitstream/handle/upci/705/TESIS%20FINAL-OPOSICION%20EN%20SEDE%20NOTARIAL%20REDUCE%20LAS%20RESCRIPCIONES%20ADQUISITIVAS%20DE%20DOMINIO%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
18. Pretel, J. L. (2021). “*La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial*” [Tesis pregrado, Universidad Privada del norte]. Repositorio UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28108/Pretel%20Oblitas%2c%20Jose%20Luis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
19. Pérez, D. C. (2019). “*Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial*” [Tesis pregrado, Universidad Nacional de Trujillo]. Repositorio UNT. <http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/15450/EFFECTOS%20DE%20LA%20ACTUAL%20REGULACION%20NORMATIVA%20DE%20L>

[A%20OPOSICION%20A%20LA%20PRESCRIPCION%20ADQUISITIVA%20DE%20DOMINIO%20PREDIAL%20NOTARIAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1235/Rugel%20Ortiz%2C%20Miguel%20Alcides.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

20. Rugel, M. A. (2019). Adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y la confrontación frente a la acción de reivindicación en la corte superior de justicia de lima sur – 2019 [Tesis pregrado, Universidad Autónoma del Perú] Repositorio Autónoma. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1235/Rugel%20Ortiz%2C%20Miguel%20Alcides.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
21. Ricaldi, D y Ramírez, J. (2021). *La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la Ciudad de Huancayo, 2018* [Tesis pregrado, Universidad Peruana los Andes] Repositorio UPLA. <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3340/TESIS%20%2813%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
22. Sánchez, L. N. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial* [Tesis posgrado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega] Repositorio UIGV. http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/3861/TESIS_MA_EST_DNR_ERICK%20FIDEL%20BERROCAL%20QUISPE.pdf?sequence=2&isAllowed=y
23. Velásquez, B. C. (2019). “*La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018*” [Tesis pregrado, Universidad Continental]. Repositorio continental. <https://hdl.handle.net/20.500.12394/7103>
24. Yangua, D. L (2017). “*La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca*” [Tesis pregrado, Universidad Nacional de Piura]. Repositorio UNP. <https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1333/DER-YAN-SAN-17.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
25. Toledo, J. W (2017). *Consecuencias jurídicas de las facultades de los notarios en la determinación de la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen en los asuntos notariales de prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis pregrado, Universidad Nacional “Santiago Antúnez De Mayolo”]. Repositorio UNASAM.

https://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1884/T033_700_19776_T.pdf?sequence=1

LIBROS

26. Amado, E. D. P (2021). *El Derecho Registral y Notarial*. Grupo editorial jurídica Legales Perú E.I.R.L; Primera Edición.
27. Bailón, R. (2004). *Teoría general del proceso y derecho procesal civil*. Limusa Norega Editores; Segunda Edición.
28. Gálvez, I. L. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Editora y Distribuidora Ediciones legales E.I.R.L; Primera Edición.
29. Gonzales, G. (2011). *La usucapión – fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima, Editora y Distribuidora Ediciones Legales EIRL; Tercera Edición.
30. Gonzales, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial*. Juristas editores E.I.R.L; Quinta Edición.
31. Ramírez, E. M. (2021). *La prescripción adquisitiva de dominio Los conceptos del justo título y la posesión y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Gaceta Jurídica; Segunda Edición.
32. Tambini, M. (2020). *Manual de derecho notarial*. Instituto Pacífico; Cuarta edición actualizada y aumentada.

REVISTA

33. Arribas, G y Lau, E. (2011). *Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la "caverna"? THEMIS Revista De Derecho*
34. Rubio, D. (2014, 10 de abril). *Derecho Notarial. Prescripción Adquisitiva Derecho de Propiedad*.
35. Vidal, F. (2009, 12 de enero). *Revista Oficial del Poder Judicial: Año 3, N° 5/2009*.