

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



Celeridad y costo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial versus vía notarial, distrito de Tumbes

TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADA

Autor: Bach. Tais Valdivia Torres

Tumbes, 2022

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



Celeridad y costo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial versus vía notarial, distrito de Tumbes

Tesis aprobada en estilo y forma por:

Mg. Hugo Chanduvi Vargas (Presidente) _____

Mg. Julio César Ayala Ruiz (Miembro) _____

Mg. Frank Alexander Díaz Valiente (Miembro) _____

Tumbes, 2022

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



Celeridad y costo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial versus vía notarial, distrito de Tumbes

Los suscritos declaramos que la tesis es original en su contenido y forma.

Bach. Tais Valdivia Torres. (Autor) _____

Mg. Christiam Giancarlo Loayza Perez. (Asesor) _____

Tumbes, 2022



UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Tumbes, a los veintidós días del mes de noviembre del dos mil veintidós, a las 19:00 horas, se reunieron los integrantes del jurado, designado con la **RESOLUCIÓN DECANAL N.º 0167-2022/UNTUMBES-FDCP-D(E) del 5 de mayo de 2022**, conformado por: **MG. HUGO CHANDUVI VARGAS**, identificado con DNI N.º 80453434, en su condición de presidente; y, **MG. FRANK ALEXANDER DÍAZ VALIENTE**, identificado con DNI N.º 46378953, en su condición de miembro. La sustentación en acto público de la tesis titulada “**CELERIDAD Y COSTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES EN LA VÍA JUDICIAL VERSUS VÍA NOTARIAL, DISTRITO DE TUMBES**”, ejecutada por la bachiller **TAIS VALDIVIA TORRES**, para optar el Título Profesional de Abogada, se realiza en FORMA VIRTUAL, mediante aplicación Google Meet, con la asistencia de dos de los miembros del jurado, al amparo del artículo 64 del Reglamento de Tesis para Pregrado y Posgrado de la Universidad Nacional de Tumbes.

En conformidad con el artículo 55 y siguientes del Reglamento de Grados y Títulos y Artículo 62 y siguientes del Reglamento de Tesis de Pregrado y Posgrado, de la Universidad Nacional de Tumbes, la sustentación de la tesis es un acto público de exposición y defensa del trabajo ejecutado, amparado en las normas reglamentarias invocadas. El presidente del jurado dio por iniciado el acto de sustentación, concediendo el uso de la palabra a la bachiller **TAIS VALDIVIA TORRES** para que proceda a la sustentación de la tesis.

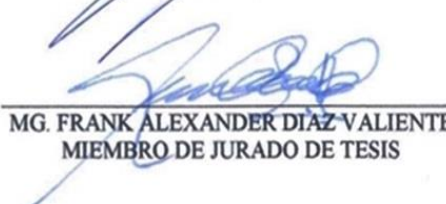
Luego de la sustentación de la tesis, formulación de preguntas y la deliberación del jurado, en conformidad con el artículo 57 del Reglamento General de Grados y Títulos, concordante con el artículo 65 del Reglamento de Tesis para Pregrado y Posgrado de la Universidad Nacional de Tumbes. Declaran aprobado por unanimidad con el calificativo de **MUY BUENA**.

Por tanto, la bachiller, queda **APTA**, para iniciar los trámites administrativos, y el Consejo Universitario de la Universidad Nacional de Tumbes, expida el Título Profesional de Abogado, en conformidad con lo estipulado en el artículo 90 del Estatuto de la Universidad Nacional de Tumbes y lo normado en el Reglamento de Grados y Títulos de la universidad en mención.

Siendo las 19 horas con 26 minutos, del mismo día, el presidente del jurado dio por concluido el presente acto académico, de sustentación de tesis. Para mayor constancia de lo actuado, firmaron en señal de conformidad los integrantes del jurado presente.



MG. HUGO CHANDUVI VARGAS
PRESIDENTE DEL JURADO DE TESIS



MG. FRANK ALEXANDER DÍAZ VALIENTE
MIEMBRO DE JURADO DE TESIS

Dedicado

A mi madre: amor incondicional.

A Roncet y Coco: ángeles terrenales.

A Sutemaru: la respuesta cuando el corazón pregunta.

A mi familia materna: creen en mí.

A mi padre: te quiero, pese a todo.

Agradecimiento

A la amistad que después -de seis años- de las aulas de la facultad, perdura: Anthoni, Cristhoper, Gabriela, Luis Fernando, José Alfredo, Juan Carlos y Mirley; sobre todo a Santos, por impulsarme en este camino denominado "título para obtener el grado de abogado".

A quienes hicieron posible el desarrollo de la presente con el aporte de sus conocimientos. A la vez consejos, fuera del rubro del Derecho.

Índice de contenido

Acta de sustentación.....	iv
Dedicado.....	v
Agradecimiento.....	vi
Índice de tablas.....	10
Índice de figuras.....	13
Resumen.....	14
Abstract.....	15
I. INTRODUCCIÓN.....	16
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA.....	20
2.1. Bases teóricas.....	20
2.1.1. Prescripción adquisitiva de dominio.....	20
2.1.1.1. Definición.....	20
2.1.1.2. Vías procedimentales.....	21
a) Vía judicial.....	21
b) Vía notarial.....	21
c) Vía administrativa.....	22
2.1.2. Prescripción adquisitiva de dominio en vía judicial.....	22
2.1.2.1. Definición.....	22
2.1.2.2. Requisitos formales.....	23

2.1.2.3. Requisitos legales.....	24
2.1.2.4. Notificación y emplazamiento	25
a) Notificación por radiofusión	26
b) Intervención del Ministerio Público	26
c) Apelación.....	26
2.1.2.5. Resolución de prescripción.....	27
2.1.2.6. Procedimiento.....	28
a) Presentación de demanda.....	28
b) Contestación	29
c) Auto de saneamiento.....	29
d) Audiencia de pruebas.....	30
e) Sentencia	30
2.1.3. Prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial.....	30
2.1.3.1. Definición.....	30
2.1.3.2. Consideraciones previas a la prescripción vía notarial.....	32
2.1.3.3. Tipos de predios o inmuebles que se pueden suscribir por vía notarial.....	33
2.1.3.4. Formalidad legal	33
a) Formalidad en la solicitud.....	33
b) Medios probatorios y anexos.....	34
c) Expediente técnico	35

2.1.3.5. Secuencialidad procesal.....	36
a) Recepción y revisión de la solicitud.....	36
b) Emisión de oficios	37
c) Solicitud de anotación preventiva	37
d) Colocación de carteles y notificaciones.....	37
e) Acta de presencia, toma de declaración de colindantes	38
f) Oposición a la prescripción	38
g) Acta de declaración de prescripción de dominio	39
h) Título de inscripción	39
2.3. Antecedentes	40
2.3.1. Internacionales	40
2.3.2. Nacional.....	42
2.3.3. Local.....	45
III. MATERIAL Y MÉTODOS	46
3.1. Formulación de hipótesis	46
3.2. Enfoque.....	46
3.3. Nivel	46
3.4. Tipo	47
3.5. Diseño.....	47
3.6. Población y muestra.....	47
3.7. Técnicas e instrumentos	48

3.8. Procedimientos	48
IV. RESULTADOS	50
V. DISCUSIÓN	70
VI. CONCLUSIONES.....	80
VII. RECOMENDACIONES	82
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	83
IX. ANEXOS	90

Índice de tablas

Tabla 1: Codificación de entrevistados	50
Tabla 2: La carga procesal es el único factor que impide que la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.....	51
Tabla 3: Uso y disfrute de un bien inmueble, garantiza en su totalidad la prescripción adquisitiva de dominio.....	52
Tabla 4: Vía más favorable al poseedor en cuanto a plazos respecto a la prescripción adquisitiva de dominio.....	53
Tabla 5: Impedimentos que se pueden presentar en el transcurso del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial	53
Tabla 6: La vía que más favorable para el poseedor, considerando el factor económico, respecto a la prescripción adquisitiva de dominio	54
Tabla 7: La diferencia entre el derecho de propiedad y el derecho de posesión	55
Tabla 8: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles vía notarial es más rápida que en la vía judicial	55
Tabla 9: Considera adecuado los requerimientos para la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.....	56
Tabla 10: La eficacia de la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial	57
Tabla 11: El periodo requerido para la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles	58
Tabla 12: Es la intervención de la SUNARP en el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.....	59
Tabla 13: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía	

notarial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía judicial.....	59
Tabla 14: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía notarial.....	59
Tabla 15: Impedimento puede existir para llevar a cabo un proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.....	60
Tabla 16: El pago arancel judicial en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles cumple con una función social.....	60
Tabla 17: Aranceles judiciales se deben costear en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.....	61
Tabla 18: El costo aproximado y requerido para llevar a cabo un proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.....	62
Tabla 19: Aranceles judiciales, para la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, cumplen función social	62
Tabla 20: Además del factor económico existe otro impedimento para que la prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial	63
Tabla 21: El monto aproximado para cubrir los gastos de un proceso adquisitivo de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.....	64
Tabla 22: Las dos vías procedimentales es la más rápida, viable y económica en los casos de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles	65
Tabla 23: La solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, extingue el derecho de propiedad del titular del bien	66
Tabla 24: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, extingue el derecho de la propiedad.....	67
Tabla 25: Son los jueces competentes para llevar un proceso de prescripción	

adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial..... 67

Tabla 26: Las personas deben optar por la vía judicial y no la vía notarial, en un litigio de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles..... 68

Tabla 27: Impedimentos se pueden presentar en el transcurso del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial 68

Índice de figuras

Figura 1: La carga procesal es el único factor que impide que la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.....	51
Figura 2: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles vía notarial es más rápida que en la vía judicial	56
Figura 3: El pago arancel judicial en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles cumple con una función social.....	61
Figura 4: Además del factor económico existe otro impedimento para que la prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial	64

Resumen

La presente investigación tuvo como fin explicar el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio (en adelante PAD) de bienes inmuebles en la vía judicial y notarial, distrito de Tumbes. En función al propósito de la investigación es de tipo básica, nivel descriptivo de diseño no experimental y de enfoque cuantitativo. Como técnica se utilizó la encuesta (cuestionario) y entrevista (guía de entrevista), aplicándose a 40 abogados integrantes al Ilustre Colegio de Abogados de Tumbes, 2 magistrados de la Corte Superior de Justicia de Tumbes y 2 notarios de la provincia de Tumbes. Como resultado se obtuvo que la PAD de un bien inmueble es más célere, económica y viable se lleve a cabo en la vía notarial. Concluyendo que, la PAD de un bien inmueble en la vía judicial y notarial son divergentes, ya que cada uno tiene sus propias pro y contras.

Palabras claves: Prescripción adquisitiva, inmueble, vía judicial y vía notarial.

Abstract

The purpose of this research was to explain the development of the acquisitive prescription of ownership of real estate in the judicial and notarial process in the district of Tumbes. According to the purpose of the research, it is a basic, descriptive, non-experimental design with a quantitative approach. The survey (questionnaire) and interview (interview guide) were used as a technique, applied to 40 lawyers members of the Bar Association of Tumbes, 2 magistrates of the Superior Court of Justice of Tumbes and 2 notaries of the province of Tumbes. As a result, it was obtained that the prescription of acquisitive prescription of ownership of a real estate property is faster, more economical and feasible if it is carried out through a notary. Concluding that, the acquisitive prescription of ownership of a real estate property in the judicial and notarial way are divergent, since each one has its own pros and cons.

Key words: Acquisitive prescription, real estate, judicial and notarial proceedings.

I. INTRODUCCIÓN

A nivel internacional, la posesión es considerada como aquella figura de poder sobre un bien mueble o inmueble; que, para el presente trabajo de investigación, se hablará de esta respecto de los bienes inmuebles. Ahora bien, la posesión es un hecho que se lleva a cabo a nivel mundial, pues existen innumerables casos en los que las personas ejercen poder y uso de una vivienda, tomándola como morada para ellos y familia (Carranza & Ternera, 2010). La posesión presenta atributos similares a la propiedad, pues la ley protege la necesidad de vivienda; en virtud de ello, es posible la existencia de un inquilino o poseedor; a diferencia de la propiedad, la posesión no presenta facultad de venta o reivindicación, ello independientemente si el posesionario sea persona natural o jurídica, tal hecho no es posible (Mejía, 2015).

En su mayoría, la humanidad presenta el sueño de la casa propia, pero no todos logran su anhelo, pues el mayor obstáculo es el factor económico; sin embargo, existe una figura jurídica que permite, sin necesidad de realizar una compraventa, la propiedad de un bien inmueble, esta es la posesión. Al realizarse en un tiempo determinado, la posesión permite adquirir el título de propiedad de una vivienda, dicho tiempo puede ser entre cinco a diez años, según corresponda la prescripción ordinaria y extraordinaria; esta puede desarrollarse en la vía judicial y vía notarial (Labañino, 2014).

La prescripción adquisitiva vía judicial, es aquella que se lleva a cabo en sede judicial propiamente dicha; en el Perú, se ha establecido una norma aludida al título supletorio que se remite mediante un proceso abreviado, dicho trámite es en base a la oposición de intereses, debido a que interviene el Ministerio Público y el periodo mínimo de consideración es de cinco años (Vial,

2002). Por otro lado, se tiene a la prescripción adquisitiva vía notarial, regulada por la nueva ley n.º 27157 (2018), menciona que el notario posee competencia que le permite realizar el reconocimiento de una propiedad por prescripción, esto con la condición que deba cumplir con la exigibilidad legal, esta lo puede solicitar aquella persona que ha mantenido la posesión del bien, ejerciéndola de forma pacífica y pública, y que haya mantenido el ejercicio de la posesión como propietario por diez años.

Ahora, que pasa con el valor monetario necesario para lograr cumplir con el pago que genera la prescripción adquisitiva vía notarial y con el tiempo que requiere la prescripción adquisitiva vía judicial; ambas figuras favorecen al derecho de propiedad, pero lo que debería ser materia de revisión son las ventajas y desventajas de cada una de ellas.

Si bien el derecho a la propiedad se considera como un derecho real por excelencia, cuya característica principal es la exclusividad absoluta, consiste en el uso y disfrute de un bien inmueble bajo la sustentación y respaldo de un documento (Avendaño J. , 1994), el Estado tiene por función garantizar su inviolabilidad. Las personas posesionarias también pueden gozar de dicha garantía; sin embargo, hasta el momento no se ha logrado identificar cual es la vía más favorecedora para adquirir la propiedad de un bien.

Actualmente, en la sociedad peruana, existen muchos habitantes poseedores precarios, dicho término es materia de debate por la doctrina jurídica, motivo por el que el poblador no está informado de las modalidades legales para adquirir un bien, debido a que, s los mismos expertos en la rama no tienen idea clara y precisa, pues menor posibilidad de conocimiento tendrá las personas ajenas al derecho (Gálvez E. , 2020). Según el Código Civil, la

posesión precaria es posible definirla como aquel derecho que se ejerce sin título o que está fenecido, lo que quiere decir que ha vencido o caducado, entendiéndose por título como aquel documento que sirve para acreditar derechos y obligaciones respecto de un bien (MINJUS, 2014). Debido a la desinformación es que gran número de personas presentan ideas erróneas de ocupante precario, propiedad y prescripción adquisitiva (tanto vía notarial y como judicial).

Es importante que la sociedad, a nivel nacional, conozcan del acto jurídico, que entiendan a este como manifestación de voluntad destinada a la existencia de relaciones jurídicas; pues debido a la desinformación, muchos presentan desorientación al decidir qué vía acogerse, si por vía judicial o vía notarial, más aún cuando los doctrinarios y juristas no tienen las ideas precisas, a razón de ello la importancia del desarrollo de la presente investigación.

Es por ello, se tiene el propósito general: Explicar el desarrollo de la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial y notarial en el distrito de Tumbes; y como propósitos específicos se tiene: determinar el nivel de eficacia de los plazos procesales en la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial en el distrito de Tumbes, determinar el nivel de eficacia de la celeridad en la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial en el distrito de Tumbes, conocer el costo del proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial en el distrito de Tumbes y conocer el costo del proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía notarial en el distrito de Tumbes.

El presente estudio se realizará porque existe gran necesidad de información y esclarecimiento de ideas doctrinarias, debido a que, hasta la fecha no se ha logrado identificar de forma precisa y correcta si, la prescripción

adquisitiva presentada en vía judicial o notarial, es la más idónea para adquirir un título de propiedad, pues ambas presentan situaciones favorecedoras y desfavorecedoras. Con el desarrollo de la investigación se pretende, además de estudiar el tema, tener conocimientos correctos y precisos, pues la desinformación ha jugado un papel en contra de los pobladores, ya que muchos se encuentran en calidad de poseedores de un bien cuando deberían tener un título de propiedad, ello por desconocimiento del proceso a seguir para la obtención de este.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1. Bases teóricas

2.1.1. Prescripción adquisitiva de dominio

2.1.1.1. Definición

La PAD, es entendida como aquella herramienta legal que logra la adquisición de una propiedad al poseedor de un bien inmueble, siempre que haya demostrado una conducta de acuerdo a lo establecido en la ley, por un determinado periodo (Sociedad Peruana de Bienes Raíces, 2021). Jurídicamente, se le denomina figura legal, mediante el cual el poseedor logra tener un derecho real sobre la propiedad del bien inmueble, ello a fin de uso y disfrute durante diez años, tal como lo suscribe el art.º 950 del Código Civil (MINJUS, 1992). Legalmente, se pretende que la prescripción cumpla la función de adquirir la propiedad de un bien y, transformar al poseedor ilegítimo en un propietario legal.

Por otro lado, se manifiesta que la PAD, no necesariamente busca y permite la declaración de propiedad, sino que, permite gozar de derechos provenientes de la inscripción. Tal es así que, servirá como medio de defensa ante cualquier situación de desalojo o disponibilidad de él. Asimismo, se exponen diversos beneficios que conlleva la prescripción, entre ellos se tiene el aumento del valor de la propiedad, la posibilidad de entregarlo en donación, la facultad de poder venderlo, otorgarlo en herencia e independización inmobiliaria (Véliz, 2021).

El doctor Rubio (2021) habla sobre los requisitos a cumplir para lograr la procedencia de la prescripción adquisitiva. Mencionado que, la posesión debe ser continua, así como pública y pacífica. Respecto a la posesión

continua, se menciona que esta debe ser ejercida sin interrupciones o truncamientos, ya sea de carácter natural o judicial, lo que quiere decir, que debe ser habitada de manera permanente. En cuanto a la posesión pacífica, se estima el modo de vida desarrollado dentro del bien, es decir que no exista demanda o denuncia alguna que pueda estimar actos violentos o inmorales, los mismos que pongan en tela de juicio el periodo de posesión. Por último, la posesión debe ser de naturaleza pública, motivo por el que debe estar a la vista de vecinos y autoridades.

2.1.1.2. Vías procedimentales

En el sistema jurídico peruano, existen tres maneras legales de adquirir la PAD, ellas son: vía notarial (vía que se realiza la prescripción ante un notario), vía judicial (vía que se realiza la prescripción ante a un juez) y vía administrativa (vía que se realiza la prescripción ante un Gobierno Regional); dichas vías serán elegidas según el predio que se desea prescribir (Thomas, 2003).

a) Vía judicial

Los autores Serrano y Acevedo (2021), refieren que, la vía judicial es considerada como la opción más relevante en materia de prescripción, debido a que separa la prescripción adquisitiva de la prescripción de dominio; tanto para bienes muebles como de bienes inmuebles, guiados de buena fe o mala fe; aquí se pueden prescribir predios rurales o urbanos. Tomando en cuenta los bienes muebles e inmuebles de buena fe, el cual, requiere de justo título.

b) Vía notarial

La vía notarial, es el camino más adecuado cuando se trate de predios urbanos edificados o no, ello en virtud del art.º 21 de la ley n.º 27157, en la que

suscribe que el notario se encuentra habilitado para recepcionar la solicitud de prescripción, siempre que exista persistencia, serenidad, tranquilidad y esté a la vista del público. La prescripción adquisitiva notarial, es competencia del notario que se encuentra en la localidad donde se ubica predio. Ello se realiza mediante un proceso, en donde el notario extiende una escritura pública, la misma que se convierte en título sujeto a inscripción en SUNARP (Diario Oficial el Peruano, 2018).

c) Vía administrativa

Considerando los alcances de la ley n.º 28687, se afirma que esta vía procedimental de PAD es propia de COFOPRI, Gobiernos Regionales y Gobiernos Provinciales. Mediante el D.S. n.º 032-2008-VIVIENDA se aprobó el D.L. n.º 1098 (2008), en donde se regulariza la formalización de predios rurales en propiedad privada a través de la prescripción adquisitiva vía procedimental; tal tipificación permite que el poseedor de un predio rústico, pueda adquirir una propiedad, mediante el ejercicio de su posición y explotación económica, esto, por un plazo mayor de cinco años consecutivos.

2.1.2. Prescripción adquisitiva de dominio en vía judicial

2.1.2.1. Definición

La PAD, es aquella que se da, de forma exclusiva, en sede judicial; por ello, el sistema jurídico del Perú, ha establecido a la prescripción adquisitiva como un título supletorio mediante un proceso abreviado. Siendo así que, el Código Procesal Civil (MINJUS, 1992), advierte que, quien adquiere un bien por vía judicial, está facultado a iniciar juicio para la declaración de propiedad, siendo que el derecho de propiedad, perteneciente al demandante, puede ser materia de registro.

Lo mencionado en líneas precedentes, se da considerando a la sentencia judicial suficiente para la inscripción de la propiedad. Lo referido, se desarrolla en virtud de lo pasmado en el art.º 504 del referido cuerpo normativo, afirmando que, el proceso en mención se tramita mediante el proceso abreviado, así como las demandas presentadas por parte de aquel propietario, que carece de documento que logre acreditar su derecho, la demanda del poseedor que desee que se le declare propietario por prescripción, así como también la del propietario o poseedor que rectifique el área.

De igual manera, en el referido cuerpo normativo, en el art.º 486 y art.º 488 respectivamente, se dice que, en la demanda de prescripción por esta vía procedimental, se logra evidenciar un asunto contencioso abreviado, considerando que solo jueces son los competentes para conocer esta clase de procesos, pudiendo ser jueces civiles cuando se supere las 500 URP o juez de paz letrado cuando sea la cuantía entre 100 a 500 URP.

2.1.2.2. Requisitos formales

Como primer requisito se tiene el tiempo de posesión del demandante, este se considera como uno de los más esenciales presupuestos para la presentación de la demanda, este debe ser determinable para obtener la prescripción y derecho del bien pretendido. En la prescripción, el tiempo es muy importante, debido a que en base a ello es que se determinará la prescripción, tomando en cuenta que son diez años de dominio. Es menester precisar que, en la norma también se consigna un plazo de cinco años; sin embargo, dicho periodo sólo es posible cuando existe justo título y buena fe; motivo por el que se solicita consignar la fecha y forma de adquisición (LP Pasion por el Derecho, 2020).

Por otro lado, se requiere el plano de ubicación del bien inmueble, el mismo que permitirá delimitar las coordenadas, tal plano será diseñado por un arquitecto o ingeniero colegiado y habilitado en su institución. De igual manera, se solicita la presentación de certificación administrativa o municipal, de aquella persona que figure como propietario, de tal modo que se pueda mostrar el comprobante de pago que certifique el cumplimiento de los tributos municipales; tal es así, que resulta importante presentar el certificado literal de los asientos que contiene la partida registral, tomando en cuenta los últimos diez años. Sumado a ello, de manera obligatoria, se tiene que presentar como medio probatorio la declaración testimonial de, entre tres a seis personas, que sean mayores de veinticinco años, sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades del art.º 424 y art.º 425 del Código Procesal Civil (1993).

2.1.2.3. Requisitos legales

El plazo legal cumple gran función en el mundo jurídico, toda vez que conlleva al mantenimiento del orden, a razón de esto es que es posible cumplir con formalidades procedimentales, los mismo que presentan un tiempo límite para su presentación que, a la inobservancia de estos, genera grave consecuencia, estos pueden ser calculados en horas, días, meses o años (Enciclopedia jurídica, 2020).

Según el art.º 491 del Código Procesal Civil, los plazos máximos a considerarse en el proceso vía judicial son: tres días para interponer tacha u oposición a elementos de pruebas y tres días para su absolución, cinco días para presentar defensas o excepciones, sumando diez días para poder contestar la demanda, cinco días adicionales para el ofrecimiento de medios de prueba, diezdías para emitir auto de saneamiento, veinte días para llevar a

cabo la audiencia de pruebas. Asimismo, se adicionan cinco días para la realización de audiencia especial y complementaria, sumando veinticinco días para emitir sentencia y cinco días para ejercer el derecho de apelación esta, si es el caso. Se precisa, que para los procesos en los que el demandado sea incierto o se desconozca su domicilio, el plazo especial del emplazamiento será de treinta a cuarenta y cincodías (Coca, 2021).

2.1.2.4. Notificación y emplazamiento

El término notificación, según Artavia y Picado (s.f.), consideran que proviene de la etimología *notificare*, derivada de *notus*, que quiere decir conocido, y de *facere* quiere decir hacer; dando un entendimiento de dar a conocer algo. La notificación es el acto que realiza el juez, su conducta lo hace saber mediante esta, tal es así que se envía por escrito, a fin de poner en conocimiento a las partes procesales o terceros las órdenes judiciales emitidas durante el proceso; tal consideración se realiza en virtud del cumplimiento del principio de la publicidad y contradicción, más aún cuando ninguna resolución puede ser cumplida si no es notificada, a excepción de los hechos realizados en audiencia.

En el caso de PAD en vía judicial, pese a que se conozca el nombre y domicilio de las partes procesales y demás intervinientes, el juez está obligado a emitir auto admisorio de la demanda con su respectiva notificación hasta en tres oportunidades, pues esta será publicada en el intervalo de tres días, conforme a lo referido en el art.º 167 y art.º 168 del Código Procesal Civil (Rioja, 2017). Valorando lo referido precedentemente, se tiene la notificación por radiodifusión, intervención del Ministerio Público y apelación en el procedimiento abreviado de prescripción.

a) Notificación por radio fusión

La radiodifusión es un servicio que brindan las telecomunicaciones, cuya información es emitida al público, esto es posible mediante dos maneras: por la modalidad de operación (sonora y por televisión) o por la modalidad de su finalidad (comercial, educativa y comunitaria) (MTC, 2021). Conforme a lo establecido en el art.º 506 del Código Procesal Civil, se menciona que cuando se tenga un proceso en el que el demandado es indeterminado o incierto que presente domicilio desconocido y se trate de inmuebles rústicos, se realiza notificación por radiodifusión por cinco días consecutivos.

b) Intervención del Ministerio Público

Se requiere que el Ministerio Público emita dictamen previamente a la emisión de resolución del juez, ello solo en casos muy particulares como, por ejemplo, cuando en un proceso exista demandado incierto o indeterminado o con domicilio desconocido y el objeto del proceso sea un predio rústico, también puede darse ante la declaración de rebeldía del emplazado, por el juez competente; en los casos descritos, el dictamen será emitido en diez días. A consideración de lo regulado en la normativa procesal civil, lo plasmado en el art.º 508, refiere que, cuando el dictamen sea emitido en forma contradictoria a la solicitud presentada y entendida como pretensión y la resolución final que cumple amparo la demanda no fuese apelada, procesalmente corresponde elevar a consulta a la Corte Superior (Rodríguez, 2011).

c) Apelación

Según Núñez et al. (2018), la apelación es un recurso utilizado por los operadores de justicia, esta presenta mayor relevancia en los procesos

ordinarios, debido a que pone fin a la revisión del órgano jurisdiccional, respecto de una sentencia o auto de inferioridad. Como en todo en el Derecho, la apelación ha sufrido diversas modificaciones en el transcurso del tiempo, tales transformaciones facilitaron su comprensión, pues en ella se reflejan diversos vicios o defectos normativos en aplicación a los bienes patrimoniales o personales. Es así, que se estima a la apelación como aquel acto jurídico procesal propio de las partes, siendo el órgano jurisdiccional la entidad competente para su evaluación, ello en favorecimiento de la pluralidad de instancias.

La apelación que se da en un proceso abreviado de prescripción adquisitiva, presenta un efecto suspensivo para declarar: fundada una excepción defensa previa o de sentencia, la improcedencia de la demanda o la invalidación de la relación procesal con naturaleza insubsanable; las apelaciones que son de otro carácter procesal presentan efecto suspensivo; además de ello, contienen calidad diferida, a excepción de que el juez sea quien decida tramitar inmediatamente a través de la resolución motivada. Dicho considerando, se presenta en virtud del cumplimiento de lo plasmado en el art.º 494 de la normativa procesal en lo civil (1993).

2.1.2.5. Resolución de prescripción

Al final del proceso, cuando el demandante obtenga resultado positivo en última instancia, debe ser cuidadoso en el trámite que continúa, pues corresponde hacer la inscripción de su derecho de propiedad en la institución pertinente: SUNARP. Para ello, debe solicitarse la sentencia judicial, la misma que ordene tal inmatriculación o transferencia de propiedad, asimismo debe cumplir con la sentencia que haya declarado consentida o ejecutoriada la

resolución. Dicha orden judicial, debe estar compuesta por el oficio y las copias certificadas, otorgadas por el auxiliar jurisdiccional de la sentencia. Es oportuno comentar que, el parte judicial al gozar de todos los requerimientos mencionados, constituye título competente para su calificación en SUNARP, siendo quince días hábiles el plazo máximo para dar respuesta, tal período será contado desde el día hábil siguiente en que se presentó la solicitud (Barcia, 2012).

2.1.2.6. Procedimiento

a) Presentación de demanda

El doctor Gálvez (2020) sostiene que a demanda de prescripción adquisitiva vía judicial, se presenta ante un juez especializado civil, a fin de llevara cabo un proceso abreviado, esto puede realizarle para predios urbanos y rurales con tan solo la declaración de sentencia firme con calidad de cosa juzgada. Este proceso solo se da impulso a pedido de parte. Mediante la demanda judicial de prescripción, se pide la declaración de propietario del bien inmueble, por el cumplimiento de posesión durante un tiempo prolongado, que para su cuantificación de pretensión se estima el valor del patrimonio.

Como en toda demanda, se deben presentar medios de prueba que logren acreditar la razonabilidad de la pretensión, expresando sustentación de la solicitud, entre ellos se tiene que anexar los planos de ubicación del bien a fin de precisar su ubicación, también se debe presentar los planos perimétricos, descripción minuciosa del bien, certificación emitida por la municipalidad, con lo cual se demuestra la posesión, y por último la certificación registral inmobiliaria expedida por SUNARP, a fin de acreditar haberla ocupado los diez últimos años (Chávez, 2020).

En la Página Oficial del Poder Judicial (2012), se mencionan

detalladamente diez requisitos fundamentales para la presentación de demanda: Inicialmente, se solicita la demanda debidamente firmada por el demandante y su letrado; asimismo, se debe adjuntar el DNI del recurrente en copia, planos de ubicación y también los perimétricos junto a la copia literal de asiento de inscripción, certificación municipal, certificado negativo de inscripción expedido por SUNARP, declaración testimonial de tres a más personas, siendo seis testigos la cantidad máxima a presentar, considerando que deben ser mayores de veinticinco años de edad, inscripción judicial de predio, tasa judicial por cédulas de notificación y ofrecimiento de pruebas, debidamente cancelado en el Banco de la Nación los dos últimos requerimientos.

b) Contestación

Una contestación de demanda es aquella actuación procesal consecuenta a una interposición de demanda; mediante la contestación se responden las pretensiones expuestas por la parte demandante, pudiendo consistir en la oposición de pretensiones o en el allanamiento de las mismas, esto puede suceder cuando la acción ejercida tiene fundamento. Para el caso de contestación, la parte emplazada está en la facultad de aceptar los hechos alegados, siendo así no se exige la valoración de medios probatorios; sin embargo, cuando sea el caso de no estar de acuerdo con la demanda, ahí sí se exige dicha valoración, ello a fin de convencer al juez de su posición en el proceso (Diccionario panhispánico del español jurídico, 2012).

c) Auto de saneamiento

El auto de saneamiento es un hecho realizado exclusivamente por el juez, pues constituye ejercicio natural y sustancial de sus funciones, el

magistrado debe presentar autoridad suficiente para establecer reglas en el proceso, es imprescindible que el juez tome la decisión adecuada para resolver el proceso. Asimismo, se menciona que el auto de saneamiento es parte del desarrollo procesal, debido a que mediante este se puede ampliar la apreciación de los elementos que conforman la relación jurídica. Es menester precisar, que el auto se realiza a manera preventiva de nulidades y en favorecimiento a la aceleración de la conclusión del proceso (Ruiz, 2016).

d) Audiencia de pruebas

En la audiencia de pruebas, se tiene como pretensión principal ejecutar el saneamiento probatorio y las pruebas que se requiera, una vez actuadas las pruebas de tal naturaleza, el juez podrá disponer la conclusión del proceso mediante la emisión de una resolución (Rioja, 2020).

e) Sentencia

Es un escrito que emite el juez, en el cual sustenta su percepción del proceso, motivo por el que presenta naturaleza jurídica, es aquí donde expresa su decisión de manera definitiva, la sentencia pone fin al conflicto procesal; esta puede emitirse en primera o segundo o ulterior instancia (Herrera, 2008).

2.1.3. Prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial

2.1.3.1. Definición

El proceso de la PAD que se desarrolla en vía notarial, es un proceso no contencioso, donde el sujeto interesado, acude para presentar una pretensión frente a un notario público, presentando la declaración de propiedad de un bien inmueble, o denominado también predio; ello será posible con la posesión de este durante un periodo determinado. Es considerado como el proceso más

rápido para la PAD, motivo por el que se recomienda en la mayoría de casos. La particularidad que presenta este proceso, es que se requiere de una suma de dinero significativa, pues es el notario quien cobra honorarios por su intervención, dicho monto está a su libre albedrío (Vivar, 2021).

La prescripción adquisitiva vía notarial lo llevan a cabo los notarios de la localidad donde se ubiquen los predios pretendidos, materia de inscripción. El origen de la PAD, se sitúa en la ley n.º 27157 en su art.º 21 y en la ley n.º 27333. El procedimiento a seguir es solicitar al notario que revise la solicitud interpuesta por un particular y que constate si cumple con todas las formalidades requeridas, que de ser el caso que esté conforme, se ordene la anotación preventiva del predio y que se publique en diferentes medios de comunicación conforme a ley, para luego enviarlo a registros públicos (Gutierrez, 2017).

Por otro lado, la doctora Salvatierra (2020) se menciona que la prescripción adquisitiva vía notarial, se tramita ante el notario de la provincia donde está ubicado el predio, esta se realiza a pedido de parte, mediante un escrito solicitante y autorizada por un abogado; en tal solicitud se debe consignar entre tres a seis testigos mayores de veinticinco años, los mismos que deberán declarar conocer al solicitante y acreditar que poseen el bien por un periodo bastante prolongado. Dicha solicitud deberá cumplir con los requisitos expuestos en la norma para su procedencia.

Es oportuno comentar que, hasta 1999, solo era posible solicitar el reconocimiento de propiedad mediante vía judicial, lo que quiere decir, que, hasta la referida fecha, el juez, era el único competente para reconocer la propiedad por prescripción; posteriormente, desde la promulgación de la ley

n.º 27157, se reguló la prescripción vía notarial, demostrando que el notario también se encontraba competente para reconocer la propiedad (Abogados inmobiliarios, 2020).

2.1.3.2. Consideraciones previas a la prescripción vía notarial

Cualquier persona puede ser declarado propietario de un predio, siempre que cumpla con todos los requisitos exigidos por el respectivo Código (MINJUS, 2014), de la materia, ellos son: que las personas que hayan poseído el bien, lo hayan realizado de forma pública, a la vista de todos y sin ocultamiento; asimismo, que la posesión se haya realizado de manera pacífica, sin algún conflicto social o jurídico respecto del inmueble; de igual manera, la posesión debió ser continua; es decir, sin suspensiones ni interrupciones, tal es así que, que no será posible la prescripción cuando la posesión se haya truncado en un época. Por otro lado, es importante que la posesión haya sido ejercida como propietario, es decir que se le conozca ante el público como tal, como si fuera el propietario auténtico del bien inmueble. Y, por último, es necesario que la persona que presenta su solicitud, haya podido ejercer la posesión del predio en el plazo indicado por la norma, es decir que cumpla con todos los requisitos expuestos durante cinco o diez años, según se considera buena o mala fe (Mosquera, 2013).

A consideración de lo expresado en el párrafo precedente, se muestra la importancia de la acreditación de la posesión continua y pacífica durante diez años; como bien se sabe, cuando exista buena fe el periodo es de cinco años, pero si existe mala fe en la posesión el periodo a considerar se duplica; para el caso primero, se tramita en la formación de título supletorio, la solicitud debe cumplirse con ser interpuesta ante el notario de la provincia donde se

encuentra el inmueble, solicitándola por petición escrita, firmada por el solicitante y su abogado, a este se debe anexar el expediente técnico, motivo por el que se necesitará la intervención de un profesional en ingeniería (Gerencia de Desarrollo Urbano, 2009).

2.1.3.3. Tipos de predios o inmuebles que se pueden suscribir por vía notarial

La PAD, presentada en sede notarial, solo procede para bienes inmuebles urbanos, con excepción de casos particulares, pudiendo ser, cuando el predio cuente con la aprobación de un proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea, o, cuando no cuente con el mismo; pero que se acredite la zona. Asimismo, se menciona que en tal trámite se encuentra comprendido también por zonas urbanas, aquellas que no presenten edificaciones; en el caso de los predios rurales o erizados, el proceso tiene que ser vía judicial de manera obligatoria (Vidal, 2019).

2.1.3.4. Formalidad legal

Para poder llevar a cabo una PAD, mediante vía notarial, para ello, la solicitud presentada ante el notario debe cumplir con lo dispuesto en la normativa especial procesal en lo civil y toda disposición general prevista en la ley n.º 26662 en concordancia con la ley n.º 27157 y la ley n.º 27333, bajo esa orden de ideas se presenta el procedimiento a seguir, con el fin de obtener un título de propiedad por prescripción adquisitiva.

a) Formalidad en la solicitud

En la solicitud a presentar, es vital consignar el tiempo de posesión que tiene el demandante. En el supuesto caso de existir herederos del causante también se debe incluir la información pertinente, y en el caso de justo título es

imprescindible que se incorporen fechas y la forma de adquisición. De igual manera, se debe consignar a aquellos titulares que se presenten con derecho inscrito en partida registral; para el caso de un inmueble que, presente la no inscripción en SUNARP, el procedimiento será tramitado como formación de título supletorio, tal es así que se debe proporcionar nombres y dirección exacta del transferente inmediato (Gutierrez, 2017).

Por otra parte, se debe mencionar a los ocupantes o propietarios de los predios colindantes, ello a fin de notificar a los propietarios u ocupantes vecinos; estos últimos son materia de prueba de posesión, además de los documentos. La inclusión de declaración de testigos también es importante en la solicitud, pues ellos darán su punto crítico de la posición, motivo por el que se pide un cierto grado de madurez exigiendo que dichos testigos sean tres como mínimo y seis personas como máximo, todas deben cumplir con el requisito de ser mayores de veinticinco años, ellos declaran si conocen o no al solicitante y especificar el tiempo que se encuentran poseyendo el inmueble (Arcas, 2021).

Es muy importante consignar la dirección correctamente, pues en base a esa dirección llegarán las notificaciones, tanto del solicitante, como de los colindantes, testigos y titulares registrales. Por último, se coloca la firma del abogado y del o los solicitantes, así como de los testigos.

b) Medios probatorios y anexos

Según el Código Civil, se estima que el medio de prueba, tiene como fin acreditar los hechos expuestos por la parte solicitante, así como también la contraparte, ello a fin de generar certeza de su posición, puntos controvertidos o fundamento de la toma de decisiones; tiene por finalidad acreditar los hechos

alegados, motivo por el que se deben presentar en la etapa de actos postulatorios (MINJUS, 2014). La presentación de medios probatorios es muy importante, pues permitirán demostrar que la solicitud tiene razonabilidad jurídica.

Si bien, dependerá del notario las exigencias requeridas en la solicitud, generalmente, los medios probatorios que se deben presentar en la solicitud de prescripción de dominio vía notarial son:

- a) Copia completa y certificada de la partida registral del bien, el mismo que servirá como Certificado Registral Inmobiliario.
- b) En el supuesto que una de las personas titulares registrales, o más de una, sean personas jurídicas, se adjuntará certificado literal completo de la partida registral.
- c) Cuando se dé el caso de que el bien no esté inscrito, de manera obligatoria se anexa el certificado de búsqueda catastral de la institución correspondiente: SUNARP.
- d) Todo recibo y pago original de suministros (luz, agua o teléfono o servicio público), que mantenga una antigüedad de hasta 10 años.
- e) Recibo original de pago perteneciente a los últimos diez años del impuesto predial.
- f) Copia simple del DN de los testigos y del solicitante.

c) Expediente técnico

El expediente hace referencia a un conjunto de escritos y/o documentos que formalizan un proceso, es donde se encuentran diversos datos de suma relevancia. El expediente es aquel cuadernillo donde su primera hoja figura los datos de la persona que tiene una pretensión jurídica (nombre, DNI, domicilio

y demás); posteriormente se tendrá la solicitud pretendida junto con los medios de pruebas y pago de derechos de ser necesario, según la naturaleza del proceso. Asimismo, el expediente, es tomado como el conjunto de documentos imprescindibles que pretenden atender peticiones judiciales o administrativas (Trujillo, 2021).

Al presentar la solicitud y los documentos que demuestran su sustento, se debe incorporar las memorias y planos realizados por los profesionales competentes y visados por la municipalidad; es aquí donde se enumeran las características del predio con mayor exactitud posible de ser el caso que se trate de un bien edificado; bajo ese sentido, se debe presentar el plano de localización, perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva.

Todo el escrito será redactado por una persona profesional en construcción, arquitecto o ingeniero, visado por la administrativa correspondiente municipalidad, según la naturaleza del predio. Cuando se trata de un inmueble edificado que no tenga declaración, se presenta la licencia de construcción, a fin de regularizar la documentación requerida e inscribir la declaratoria de edificación, ello se realizará según la verificación del registro de predios.

2.1.3.5. Secuencialidad procesal

a) Recepción y revisión de la solicitud

Es el primer paso que se da cuando se toma la decisión de realizar la PAD vía notarial respecto de un bien inmueble. Una vez que la solicitud se recepciona, el notario de manera rápida le dará revisión correspondiente, a fin de verificar si se cumple con los requisitos descritos en el art.º 505, inc. 1 y 2 de la normativa procesal Civil (2020), así como también la identidad de los

participantes.

b) Emisión de oficios

El Diccionario panhispánico del español jurídico (2020) menciona que un oficio es un comportamiento que se da en el Derecho a efecto de mantener comunicación con los órganos jurisdiccionales y demás entidades públicas y privadas, estas se dirigen a autoridades o agentes que no están supeditadas al cumplimiento de órdenes inmediatas. Para el caso en concreto, el notario enviará a realizar una publicación que contenga un resumen de la solicitud hasta en tres oportunidades con el intervalo de tres días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario de mayor circulación, así como en el diario que esté autorizado para realizar dicha publicación, considerando que es un aviso judicial y que debe estar en circulación a nivel nacional.

c) Solicitud de anotación preventiva

Posteriormente a la emisión de oficios, el notario debe solicitar a la Oficina de SUNARP de la región, que se inscriba de manera preventiva la solicitud de PAD recibida. La anotación preventiva es la que pone en conocimiento del público la existencia de un proceso notarial, en la cual se está solicitando la declaración de prescripción, y por tanto se solicita el título de propiedad del inmueble (Anaya, 2019).

d) Colocación de carteles y notificaciones

Es la etapa del proceso donde el notario notificará al titular registral, así como a los colindantes y testigos presentados. Conjuntamente, se desarrollará la colocación de carteles en el mismo inmueble, el cual es objeto de la solicitud de PAD. La Corte de Sala (2015), realizó la recomendación de colocación de

carteles en virtud de expresar o dar a conocer el inicio de proceso de prescripción adquisitiva, a fin de no entrar en mayor litigio de pretensiones y dar cumplimiento al principio de publicidad.

e) Acta de presencia, toma de declaración de colindantes

Luego de haberse colocado los carteles y cursado las notificaciones correspondientes, el notario se encargará de constituir, personalmente, el inmueble a fin de comprobar si existió posesión pública y pacífica; tal es así que, el notario levantará un acta que incluya las características y una descripción detallada del inmueble, así como también tomar la declaración de las personas que, vivan en predios colindantes. Todo lo actuado, se consignará en un acta, la cual, será leída y suscrita por estos para otorgar la aprobación de la misma (Gálvez G. , 2010). Cabe precisar que, el notario se apersona al inmueble de la persona con previa notificación, ello de extender la declaración el día señalado.

f) Oposición a la prescripción

Al instante de emitir la respectiva acta notarial que pone punto final al proceso, toda persona (sin exclusión alguna), está en la facultad de presentar oposición a la declaración que se busca hacer, sobre una propiedad por prescripción adquisitiva, así como en la formación de títulos supletorios, motivo por el que se pone en evidencia una dualidad de situaciones durante el tiempo que demora realizar la prescripción, pudiendo darse la oportunidad de una oposición frente a la solicitud de PAD o, en su defecto, que no lo haya (Gonzales, 2015).

La oposición se debería presentar de forma escrita ante notario, el cual, se encuentra en la facultad de suspender el trámite, sin importar el estado en

el que se encuentre, y remitir lo observado al juzgado competente, el cual, sería el especializado en lo civil de turno, tal hecho se debe realizar en el transcurso de los tres días hábiles de presentación de la oposición. Ahora bien, el juez, al recibir el expediente, dentro del plazo correspondiente, considerará a las partes involucradas, para la formación de expedientes y exigencias legales (Bolívar, 2014).

g) Acta de declaración de prescripción de dominio

Avendaño (1965) comenta que una vez transcurridos treinta días, plazo considerado desde el día en que se presentó la solicitud, sin la interposición de oposición, el notario podrá levantar un acta, en la que se consignará la evaluación de actuados y pruebas, así como la declaración adquisitiva a favor de quien lo solicitó, razón suficiente para disponer la formación de títulos supletorios.

h) Título de inscripción

El título ingresado a registros públicos, así como la escritura pública o formulario registral, dependerá del solicitante. De ser el caso que el recurrente opte por la escritura pública, se insertará a esta los avisos, el acta de presencia y demás documentos que el notario considere necesario para el acompañamiento de registro. Pero qué pasa, cuando el solicitante decide por el formulario registral, cuando dicho documento es considerado como título calificado y suficiente, pues el notario archivará todo lo actuado en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. Cabe aclarar que, se regulariza una edificación en el mismo trámite, el notario se ve obligado a presentar copias de certificación de planos, conforme a lo prevista en la ley n.º 27157 (2018).

2.3. Antecedentes

2.3.1. Internacionales

Vivanca (2019) en su trabajo de investigación titulado “La prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal”, desarrollado con el objeto de obtener el grado de magíster en Derecho Civil y Procesal, en la Universidad Regional Autónoma de los Andes Uniandes. Concluye, la posesión protege el derecho de quien ejerce sobre el predio, sin la necesidad de haber incurrido en comportamientos clandestinos, desacuerdo verbal o pruebas entre las partes, así como el haber mantenido características específicas que acrediten la utilidad de ese bien inmueble, ya sea en construcción, transformación y uso; asimismo, se requiere de entre 3 a 6 personas en carácter de testigos, los cuales de manera obligatoria deben residir en el lugar, pudiendo ser algunos propietarios de propiedades que sean colindantes, ello a fin de reconocer el tiempo de permanencia en el inmueble.

Iglesias y Ochoa (2019) en su investigación titulada “La prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir la propiedad intelectual de marcas”, de la Universidad Cooperativa de Colombia. Refiere, en la nación colombiana, existe normativa que regula la propiedad industrial, la misma que ha sido promulgada por Decisión 351, en 1993, referido al régimen de derechos de autor y derechos conexos, así como de la Decisión 486, del año 2000, sobre el régimen común que acoge lo dirigido a la propiedad industrial. Por otro lado, se tiene lo referido por el Tribunal Andino de Justicia, el cual, refiere una interpretación prejudicial, pues comenta que posicionar algo, es realizar

actividad complicada, pues así no solo trae consecuencias favorecedoras, debido a que también provoca situaciones negativas, perjudicando gravemente al poseedor; es ahí la apreciación del referido Tribunal, refiere que la protección judicial es la marca de derechos conexos, partiendo del registro competente.

Baracaldo (2020) en tesis titulada “La constitucionalización de la usucapión en la práctica del Derecho: Análisis jurisprudencial”, para obtener el grado de maestro en Derecho con énfasis en Derecho Privado en la universidad del Rosario. Comenta que, en Colombia, la Corte Constitucional, comentó que existe soporte jurisprudencial, cuya definición de posesión se basaba en el derecho provisional de la persona que ejercía sobre el bien, resaltando la diferencia entre el derecho a la propiedad por presentar título o por tener carácter definitivo; es así, que se considera a la posesión como un derecho real provisional, pues no por el hecho de dominio y disfrute, sino también por las obligaciones que requiere, siendo un claro ejemplo el pago de impuesto o construcción de mejoras.

García (2019) en su trabajo de investigación “El certificado de vivienda familiar creado por el Decreto 358/2017 y los modos de adquirir el dominio”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Empresarial del Siglo. Sostiene, al evaluar la prescripción de un bien, primero se debe revisar si tiene registro de acuerdo a las disposiciones reglamentarias, pues según ello es que se computa el plazo para la prescripción a efecto de dar un justo título; si bien la ley no lo expresa, esto evidencia un vacío normativo, debido a que impide declaración favorable de prescripción, más aún cuando se produce contradicción entre el registro y la posesión, motivo suficiente para afirmar

incoherencia.

Leiva (2017) en su tesis titulada “Usucapión de automotores. Situación legal de los poseedores de buena fe sin registración”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Empresarial Siglo 21. Concluye, cadacaso tiene particularidad, pues la situación fáctica y normativa varía según a la realidad a la que se acogen; el titular de dominio, llamado poseedor, es quien solicita el reconocimiento de su dominio sobre el bien, invoca el plazo transcurrido para adquirir dicho título, lo cual, según resolución, esta puede ser apelada. La inscripción registral es acorde al plazo de posesión y la existencia de buena fe.

2.3.2. Nacional

Asencio y Calvay (2018) en su tesis titulada “Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Concluye, tiene como objetivo incorporar requerimiento de presentación de oposición en un determinado procedimiento dirigido al pedido de PAD en vía notarial; asimismo, se puede apreciar que se presenta un enfoque cualitativo. Concluye, mencionando que, en el sistema judicial nacional, la PAD es reconocida como la famosa usucapión, se comenta que esta puede ser procesada por las vías judiciales, administrativas y notariales; específicamente, en esta última, presenta un incremento en su aceptabilidad por parte de la población jurídica, debido a que es la más rápida pero que genera gastos procesales. La función del notario no solo está dirigida a la facultad de otorgamiento de buena fe sino también a la atribución de competencia de la

declaración del derecho a la propiedad, ello en virtud de la ley n.º 26662 y ley n.º 27333.

García (2018) en su trabajo de investigación titulado “Influencia de la oposición notarial respecto del deceso de prescripción adquisitivas de dominio tramitadas en notarías de la provincia de San Martín, 2017”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad César Vallejo, esta tesis presenta un enfoque cualitativo, cuyo objetivo es determinar la influencia de la oposición notarial respecto de la prescripción vía notarial. Es así, que concluye, en la ciudad de Tarapoto existe un alto nivel de oposición notarial por PAD, debido a que a la fecha no se cuenta con ningún comentario sobre el fondo, siendo el factor de mayor relevancia el interés de la propiedad, no existe consentimiento unánime entre el titular registral, por la solicitud del interesado y el tercero; en este proceso, el Juez hace valoración de pruebas para resolver según sus consideraciones.

Manrique (2019) en su trabajo de investigación titulada “La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio”, para obtener el título de segunda especialidad en Derecho Registral en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Concluye, si bien no presenta textualmente objetivo y metodología, se a la vista se puede afirmar que se trata de una investigación cualitativa. Concluye que, la prescripción adquisitiva vía notarial se da mediante un proceso no contencioso, en este se otorga una declaración, la misma que sirve como herramienta de inmatriculación del predio no inscrito; cuando se enfrenta un proceso no contencioso se debe de recalcar una adecuación y tracto sucesivo, debido a que no existen antecedentes registrales del predio. Con la vigencia de la ley

n.º 29618, se ha dispuesto que no es posible adquirir por prescripción notarial los predios del Estado, a excepción del cumplimiento de exigencias plasmadas en la ley.

Ortiz y Ramírez (2019) en su trabajo de investigación “Prescripción Adquisitiva de Dominio”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Científica del Perú, cuya metodología empleada fue compuesta por un método descriptiva explicativa, debido a que se utilizó como técnica un análisis de documentos. Concluye que desde el año 2010, a la vigencia de la ley n.º 29618, es imposible otorgar bienes inmuebles de dominio estatal, lo que quiere decir, bienes que le pertenecen al Estado, pues presenta carácter imprescriptible de persona particular. Por otro lado, con la ley n.º 29618, refiere que tal consideración no causa afectación de derecho fundamental a la propiedad, toda vez que tiene como propósito principal la protección de bienes del Estado, ello en virtud de la lucha contra la invasión de terrenos y organizaciones criminales.

Oblitas (2021) en su tesis titulada “La declaración judicial de prescripción frente a la reivindicación”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Autónoma del Perú, trabajo de investigación que presenta un enfoque cualitativo, considerando como finalidad el determinar si el pedido de sentencia previa de PAD, en un proceso de reivindicación seguida por el demandado, vulnera o no el derecho de defensa y llega a afectar a la propiedad como derecho del usucapiente. Concluye que, la reivindicación es considerada como un proceso que se desarrolla con el fin de lograr su adquisición, ello centrado en el tipo adquisitivo, cuyo término se da con sentencia firme y que posea calidad de cosa juzgada; siendo que, el Juez

cumple función principal, pues es el encargado de evaluar el hecho producido; sin embargo, existe jurisprudencia contradictoria, lo que obstaculiza la motivación de los magistrados en sus resoluciones; pero prevalece los hechos que se cometen en la realidad.

2.3.3. Local

Luego de haber hecho la búsqueda correspondiente de antecedentes locales para la presente pesquisa, no se ha logrado obtener resultado alguno, motivo por el que se considera que el estudio es la primera investigación que se realiza referente a la problemática en el ámbito local.

III. MATERIAL Y MÉTODOS

3.1. Formulación de hipótesis

La PAD de bienes inmuebles vía judicial es aquel procedimiento que se desarrolla en sede judicial mediante un proceso abreviado, requiere de un periodo de tiempo bastante prolongado y el monto del arancel judicial en los casos de este proceso, es por diversos conceptos durante su desarrollo; mientras que la PAD de bienes inmuebles vía notarial se desarrolla exclusivamente ante una notaría, mediante un proceso no contencioso, cuya particularidad es el monto significativo que se tiene que pagar y el corto plazo que se necesita, motivo por el que, en su mayoría de veces, se recomienda este último procedimiento.

3.2. Enfoque

La pesquisa desarrollada, presentó un enfoque cuantitativo, debido a que su desarrollo se basa en términos porcentuales, lo que quiere decir, que presenta soporte cuantificable; Gallardo (2017) refirió que este enfoque se desarrolla de manera secuencial y probatorio, existe un orden de obligatorio cumplimiento, debido a que se pretende ser lo más objetivo posible en las conclusiones, estas se obtienen a base de resultados; tal es el caso, que en el presente trabajo se aplicarán encuestas y entrevistas a operadores de justicia.

3.3. Nivel

Arias (2012) sostuvo que el nivel descriptivo es una investigación de segundo nivel, cuya pretensión es recopilar información sobre cualidades, aspectos o dimensiones, haciendo una clasificación entre objetos y sujetos, ello permitirá obtener respuesta a la pregunta prediseñada, este es el planteamiento del problema. El nivel de la investigación fue descriptivo, ya que

tiene como función principal describir los modos de ser de los objetos de estudio. Tal es así que en la investigación se ha descrito las regularidades normativas y doctrinarias de prescripción de dominio vía judicial y vía notarial.

3.4. Tipo

Para Cabezas et al. (2018) manifestó que la pesquisa no experimental es aquella que no realiza manipulación de variables, debido a que solo pretende observar al objeto de estudio y su comportamiento con el ambiente natural; de manera que, posteriormente sea materia de análisis y estudio; es así que, el presente trabajo se acogió a este diseño de investigación. Es importante precisar que, en el presente estudio no se provoca una situación, sino que se observan las existentes.

3.5. Diseño

Para Cabezas et al. (2018) manifestó que el estudio no experimental es aquella que no realiza manipulación de variables, debido a que solo pretende observar al objeto de estudio y su comportamiento con el ambiente natural; de manera que, posteriormente sea materia de análisis y estudio; es así que, el presente trabajo se acogió a este diseño de investigación. Es importante precisar que, en el presente estudio no se provoca una situación, sino que se observan las existentes.

3.6. Población y muestra

Cabezas et al. (2018) sostuvo que la población es el conjunto de elementos, pudiendo ser objetos o sujetos, materia de estudio, los mismos que presentan cualidades similares y favorecen en la formación de conclusiones. Para lograr el desarrollo de la pesquisa, se ha considerado como población a: 2 jueces del Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes

(Juzgado Civil y Juzgado Transitorio Civil), 03 notarios pertenecientes a la ciudad de Tumbes y 780 abogados registrados en el Colegio de Abogados de Tumbes.

Gallardo (2017) refirió que la muestra es el subconjunto de la población, es una porción representativa, esta se extrae de un total de elementos; al tener una población cuantificada, se determina la muestra, debido a que no es posible medir cada uno de los miembros de la población. A razón de ello, se consigna la siguiente muestra: 02 jueces, 02 notarios y 40 abogados.

3.7. Técnicas e instrumentos

Ñaupas et al. (2018) consideraron que, la técnica se emplea con la finalidad de diseñar el instrumento dirigido a recolectar datos, siendo el procedimiento a seguir para lograr dar respuesta a los objetivos del estudio, dando entendimiento a que, se considera a la técnica para lograr dar descubrimiento al problema hasta su verificación con las teorías ya existentes; asimismo, se menciona que el instrumento es aquella herramienta conceptual, mediante la cual se logra la recolección de información a través de los cuestionamientos plasmados en la misma.

Respecto a lo ya mencionado en el párrafo precedente, en la investigación se emplearon como técnicas una encuesta y una entrevista; y como instrumentos, se diseñó un cuestionario y una guía de entrevista respectivamente.

3.8. Procedimientos

Con la finalidad de lograr cumplir con los objetivos planteados para el estudio, se aplicaron dos instrumentos dirigidos a recolectar datos de la muestra preseleccionada, dicha muestra se compone de jueces, notarios y abogados especialistas en la materia; luego de la obtención de la información,

y el procesamiento de la misma, se logrará obtener las conclusiones correspondientes para el estudio.

IV. RESULTADOS

En el presente capítulo se observan las tablas que componen los resultados obtenidos del instrumento (cuestionario y entrevista) de recolección de datos empleado; es así que se exponen los fundamentos de cada uno de ellos. Por tal motivo es que, para un mayor estudio, se ha creído pertinente presentar la siguiente codificación del instrumento de la entrevista lo siguiente:

Tabla 1:

Codificación de entrevistados.

n.º	Grado/Nombres y Apellidos	Especialidad	Código
01	Gabriel Peralta Tripul.	Derecho civil	E01
02	Luis Antonio Delgado Cruz.	Derecho registral	E02
03	Gulliano Gussep Silva Paz.	Derecho penal	E03
04	Javier Ivan Bobadilla Apolo	Derecho constitucional	E04
05	Henry Jhonatan Dioses Silva.	Derecho civil	E05
06	Virginia Soledad Davis Garrido	Notaría pública de la provincia de Tumbes.	E06
07	Carlos Augusto Yabar Palomino.	Notario público de la provincia de Tumbes.	E07
08	Alex Fernando Chuquilin Fernández.	Juez Superior Provisional de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes.	E08
09	Rodrigo Marcial Cueva Ramírez.	Juez del Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes.	E09

Nota. Elaboración propia.

Según el **objetivo específico 1**, el cual fue: Determinar el nivel de eficacia de los plazos procesales en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial en el distrito de Tumbes, se obtuvo el siguiente resultado:

Tabla 2:

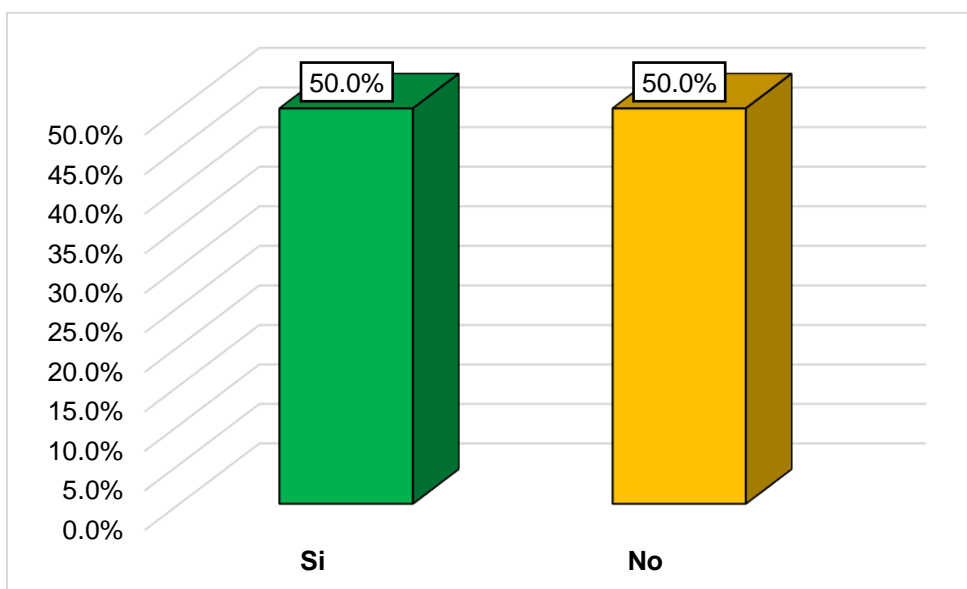
La carga procesal es el único factor que impide la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.

Si	No
50.00%	50.00%

Nota. Elaboración propia

Figura 1:

La carga procesal es el único factor que impide que la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.



Nota. Elaboración propia.

En la **Figura 1** se puede observar que, del 100% de los encuestados conformados por abogados del Colegio de Abogados de Tumbes, Notarios y Jueces, el 50.0% consideran que la carga procesal es el único factor que

impide que la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial, y el 50.0% consideran que la carga procesal no es el único factor que impide que la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial. Por lo tanto, se evidencia que más de los encuestados consideran que la carga procesal es el problema principal para que no se tramite de manera célere en el proceso judicial.

Tabla 3:

Uso y disfrute de un bien inmueble, garantiza en su totalidad la prescripción adquisitiva de dominio.

¿El tiempo de uso y disfrute de un bien inmueble, garantiza en su totalidad la PAD? ¿Por qué?

- | | |
|-----|--|
| E01 | Sí. Su constatación sea de buena o mala fe en un predio urbano (lo que se conoce como prescripción ordinaria y extraordinaria) o, en un ámbito específico, como lo son los predios agrarios es la parte medular en los procesos de PAD. |
| E02 | Se toma en cuenta la posesión continua, pacífica, pública y que se actúe como propietario, además, que haya la posesión del bien inmueble haya sido ejercida en el plazo que prescribe la ley, que es de diez años y se reduce a cinco años si medió justo título y buena fe. |
| E03 | Si, siempre y cuando este uso y disfrute, se haya realizado de manera continua, pacífica y pública, porque que al posesionario ejercer los poderes inherentes a la propiedad, por más de diez años, esto perfecciona su derecho a la propiedad sobre el bien en el cual habitan. |
| E04 | No, porque el uso y disfrute de un bien inmueble puede darse en una categoría diferente a la de un poseedor propiamente dicho. Por ejemplo, puede ser que el uso y disfrute del bien inmueble haya dado en el contexto de un contrato de alquiler lo que en efecto no otorga derechos de posesión. |
| E05 | No, le faltaría la posesión pacífica y de buena fe. |

Nota. Elaboración propia.

Tabla 4:

Vía más favorable al poseedor en cuanto a plazos respecto a la prescripción adquisitiva de dominio.

Según su opinión, ¿Cuál es la vía más favorable al poseedor en cuanto a plazos respecto a la PAD? ¿Por qué?

- E06 El proceso no contencioso en la vía notarial.
- E07 La vía notarial es más expeditiva. Ello favorece al poseedor en cuanto a plazos.
- E08 La vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria porque tiene un plazo de diez años y sus requisitos son favorables para los demandantes en un amplio sentido, no deben acreditar la buena fe y el justo título.
- E09 Si se refiere a la vía notarial o judicial, m respuesta estaría condicionada a conocer s hay oposición o no del antiguo titular; y lo que sí veo bastante es que hay un buen número de procesos judiciales donde se formula la nulidad del procedimiento notarial donde se declaró la prescripción adquisitiva, justamente por el tema del no emplazamiento a quien pudiera tener interés en la causa.

Nota. Elaboración propia.

Tabla 5:

Impedimentos que se pueden presentar en el transcurso del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.

Además de su carga procesal, ¿Qué impedimentos se puede presentar en el transcurso del proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

- E01 1. Falta de identificación del bien inmueble. 2. Falta de material probatorio. 3. Naturaleza del bien (sea de dominio público, sea de dominio privado).
- E02 Se suelen presentar dos cuestiones, la pérdida de dinero y de tiempo, ya que, los proceso suelen ser muy latos en la vía judicial.

-
- E03 La falta de publicación de los edictos electrónicos.
- E04 En aplicación del Derecho a la Tutela Jurisdiccional efectiva, no debería existir ningún impedimento en la tramitación de un proceso judicial. Sin embargo, en la práctica no es que se den impedimentos para el trámite, sino que surgen situaciones especiales, como es el caso de que el demandado no tenga domicilio conocido y pese a los edictos publicados no se le logre notificar a lo cual se le designa un curador procesal, pero ese trámite de designación tiende a demorarse por temas de que muchos abogados no aceptan o la parte demandante no acepta el monto de honorarios propuestos por el abogado que asumirá como curador procesal.
- E05 Se presentan innumerables acciones, como licencias del personal judicial, notificaciones mal realizadas, problemas con el sistema judicial, entre otros.
-

Nota. Elaboración propia.

Tabla 6:

La vía qué más favorable para el poseedor, considerando el factor económico, respecto a la prescripción adquisitiva de dominio.

Según su experiencia, ¿Cuál es la vía qué más favorable al poseedor, considerando el factor económico, respecto a la PAD? ¿Por qué?

- E06 La vía notarial, porque ahorra en abogado por diez a quince años que dura el proceso abreviado ante el poder judicial y costas y costos del proceso.
- E07 Considero que la vía notarial es más económica. Económica en un sentido amplio consistente en ahorro de tiempo, dinero y esfuerzo.
- E08 La vía judicial, excluyendo los honorarios fijados por acuerdo del abogado y el cliente. La vía judicial está llena de aranceles que puede costear un ciudadano con un salario promedio, el cual puede llevarlo a convertirse en propietario. Sin embargo, diseñada la estrategia legal es más conveniente plantear la demanda en la vía notarial ahorrando tiempo y dinero, esta será la vía por excelencia.
- E09 Si es que hay capacidad económica y se cuenta con la documentación suficiente y clara, la vía notarial es la idónea. De lo contrario, a falta de
-

convicción o de ciertas situaciones que dilucidar, sería la vía judicial.

Nota. Elaboración propia.

Tabla 7:

La diferencia entre el derecho de propiedad y el derecho de posesión.

En base a su experiencia, ¿Cuál es la diferencia entre el derecho de propiedad y el derecho de posesión?

-
- | | |
|-----|--|
| E08 | El derecho de propiedad es un poder jurídico sobre un bien, sea inmueble o mueble, determinado o determinable, para usarlo, disfrutarlo, disponerlo, etc. En cambio, el derecho de posesión es una mera tenencia del bien, que, en determinadas situaciones fácticas, el derecho le reconoce protección legal. |
| E09 | La propiedad, es considerada por excelencia en el derecho real, que concede al titular el dominio sobre una determinada cosa mueble o inmueble, y le otorga toda la virtualidad prevista en el art.º 923 Código Civil para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien dentro de los límites que impone la ley. La posesión también es un derecho real, que le otorga a su titular el uso y disfrute, pero a diferencia de la propiedad tiene sus restricciones, por ejemplo, el titular no puede disponer, n reivindicar por ser atributos propios e inherentes a la propiedad. |
-

Nota. Elaboración propia.

Según el **objetivo específico 2**, el cual fue: Determinar el nivel de eficacia de la celeridad en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial en el distrito de Tumbes, se obtuvo el siguiente resultado:

Tabla 8:

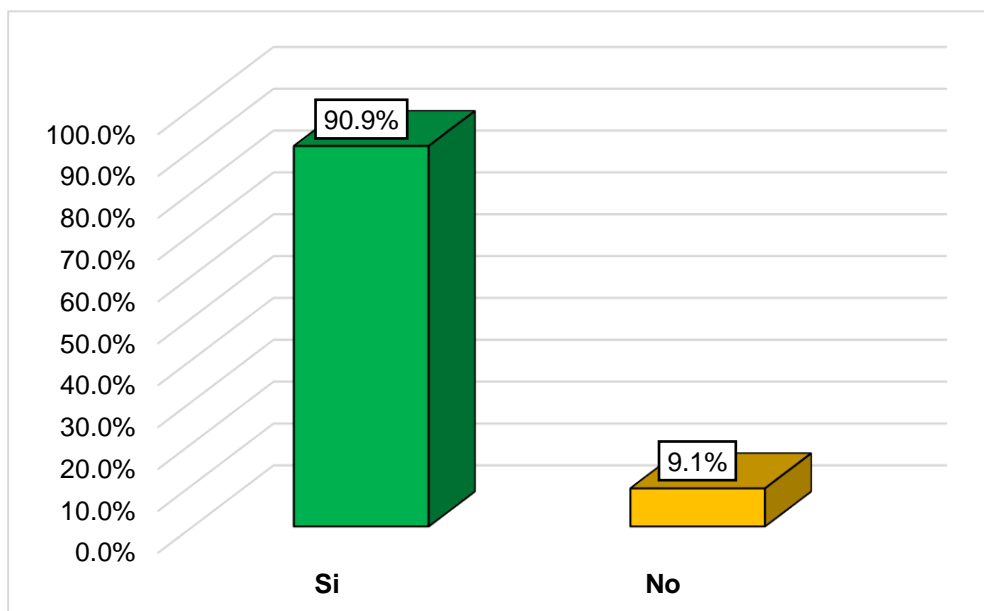
La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles vía notarial es más rápida que en la vía judicial.

Si	No
90.9%	9.1%

Nota. Elaboración propia.

Figura 2:

La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles vía notarial es más rápida que en la vía judicial



Nota. Elaboración propia.

En la **Figura 2** se puede observar que, del 100% de los encuestados conformados por abogados del Colegio de Abogados de Tumbes, Notarios y Jueces, el 90.9% considera que la PAD de bienes inmuebles vía notarial es más rápida que en la vía judicial, y el 9.1% considera que la PAD de bienes inmuebles vía notarial no es más rápida que en la vía judicial. Por lo tanto, se evidencia que hay un alto porcentaje que considera que es más factible acudir a la vía notarial para resolver este tipo de pretensiones.

Tabla 9:

Considera adecuado los requerimientos para la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.

Según el sistema jurídico peruano, ¿Considera adecuado los requerimientos para la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial? ¿Por qué?

-
- | | |
|-----|--|
| E01 | No. Creo que debería tramitarse únicamente en la vía judicial. |
| E02 | Son adecuados, ya que, se necesita de su estricto cumplimiento para que se configure la prescripción de manera adecuada. |
| E03 | Si, ya que aseguran que el trámite de la solicitud se ajuste a derecho y no pueda ser observada o declarada nuda con posterioridad. |
| E04 | Si, porque la vía notarial resulta ser la más adecuada para tramitar la PAD de bienes inmuebles cuando se tiene certeza del derecho y se está seguro de que no se existirá controversia alguna. Siendo una herramienta rápida y económica para las personas que quieren llegar a la formalidad de su propiedad inmueble. |
| E05 | Si, porque son requisitos indispensables e importantes. |
-

Nota. Elaboración propia

Tabla 10:

La eficacia de la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.

A su consideración, ¿De qué manera se evidencia la eficacia de la celeridad de la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

- | | |
|-----|---|
| E06 | Que su duración es aproximadamente nueve meses. |
| E07 | Se evidencia que, una vez realizado las publicaciones, a partir de la última publicación, se computa el plazo de veinticinco días hábiles y si no existe oposición, el notario mediante instrumento público declara al poseedor propietario por el transcurso del tiempo. |
| E08 | Por el ahorro de tiempo, dinero y garantía de los efectos prácticos que se necesitan conseguir para hacer circular la riqueza. |
| E09 | El trámite es más rápido. Sobre todo, sirve el proceso no contencioso en vía notarial cuando tienes la certeza que nadie se opondrá a la solicitud de usucapión. |
-

Nota. Elaboración propia

Tabla 11:

El periodo requerido para la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles.

Según su experiencia, en la vía notarial, ¿Cuál es el periodo requerido para la PAD de bienes inmuebles? ¿Se cumplen dichos plazos? ¿Por qué?

- | | |
|-----|---|
| E01 | No puedo contestar dicha pregunta. Debido a que la mayoría de mis procesos son llevados en la vía judicial, a fin de evitar cualquier tipo de entorpecimiento en su trámite con la oposición de los emplazados. |
| E02 | Existen dos plazos, el primero cuando nos encontramos ante una usucapión extraordinaria que se configura en el plazo de diez años y la segunda es de cinco años, cuando media justo título y buena fe. Si nos referimos al proceso notarial de PAD de bienes inmuebles, por lo general duran seis meses y por lo general son plazos que se cumplen, debido a la celeridad y plazos cortos. |
| E03 | Aproximadamente diez años y sí se cumplen los plazos establecidos, porque es un requisito indispensable para que el posesionario pueda acudir a la vía notarial para iniciar el proceso de prescripción adquisitiva. |
| E04 | El periodo requerido para la PAD de bienes inmuebles es de diez años continuos de posesión continua, pacífica y publica de manera efectiva. Se cumplen, pues el notario es el encargado de revisar y asegurar el cumplimiento de toda formalidad y con ello, estar conforme. Para ello, solicita anotar preventivamente la partida registral del bien inmueble, realizando publicaciones en medios de prensa escrito y luego de cumplir con los plazos establecidos en la ley, deriva a los registros públicos el respectivo parte notarial para la inscripción definitiva de la PAD. |
| E05 | El periodo requerido son los diez años. Sí, se cumple, porque en la vía notarial solo se puede tramitar la PAD larga. |

Nota. Elaboración propia.

Tabla 12:

Es la intervención de la SUNARP en el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.

En favor de la seguridad jurídica, ¿Cuál es la intervención de la SUNARP en el procedimiento de la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

-
- | | |
|-----|--|
| E06 | Registrar la anotación preventiva e inscribir el bien inmueble a favor del solicitante de la PAD. |
| E07 | En dos momentos, cuando se solicita la inscripción de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de domicilio y en un segundo momento, cuando se solicita la inscripción de la declaración de la PAD. |
-

Nota. Elaboración propia

Tabla 13:

La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía judicial.

¿Considera usted que la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía judicial? ¿Por qué?

-
- | | |
|-----|---|
| E08 | Claro que sí, porque su reconocimiento como vía para la prescripción adquisitiva de ambas modalidades tiene como fuente a la ley. |
| E09 | Jurídicamente son los mismos efectos. Al margen que el trámite sea distinto. |
-

Nota. Elaboración propia.

Tabla 14:

La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía notarial.

¿Considera usted que la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía notarial? ¿Por qué?

-
- E06 Si, porque ambas declaran propietario al solicitante en la vía notarial y demandante en la vía judicial.
- E07 Los efectos son los mismos, se busca declarar al poseedor propietario por el transcurso del tiempo.
-

Nota. Elaboración propia.

Tabla 15:

Impedimento puede existir para llevar a cabo un proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.

¿Qué impedimento puede existir para llevar a cabo un proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

- E06 La competencia territorial.
- E07 Cuando estemos ante bienes de dominio público que son imprescriptibles. Entre copropietarios no procede la prescripción o bienes que están siendo saneados por Cofopri, la vía notarial es incompetente.
-

Nota. Elaboración propia.

Según el **objetivo específico 3**, el cual fue: Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial en el distrito de Tumbes, se obtuvo el siguiente resultado:

Tabla 16:

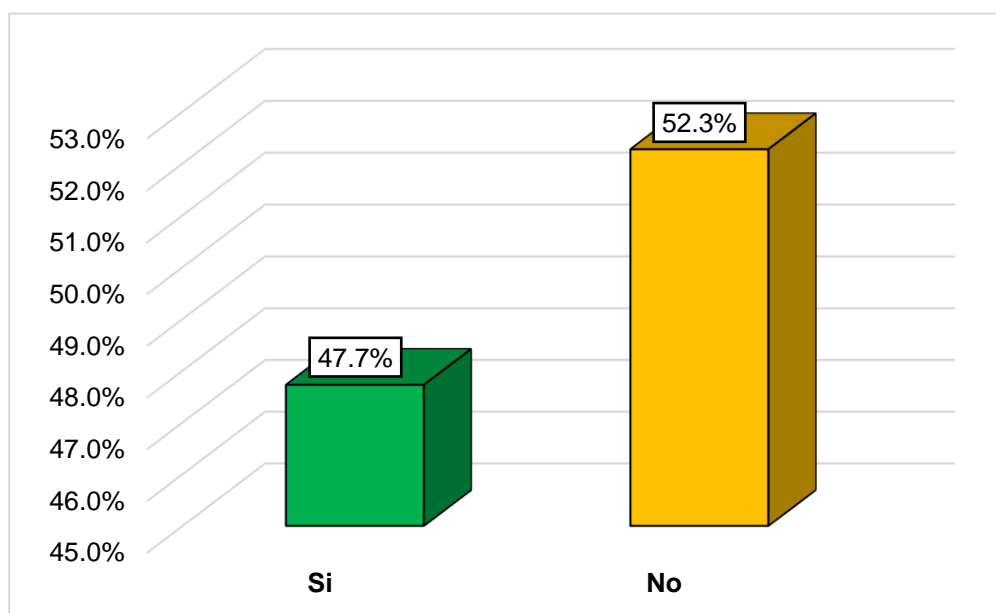
El pago arancel judicial en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles cumple con una función social.

Si	No
47.7%	52.3%

Nota. Elaboración propia.

Figura 3:

El pago arancel judicial en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles cumple con una función social.



Nota. Elaboración propia.

En la **Figura 3** se puede observar que, del 100% de los encuestados conformados por abogados del Colegio de Abogados de Tumbes, Notarios y Jueces, el 47.7% considera que el pago arancel judicial en la PAD de bienes inmuebles cumple con una función social, y el 52.3% consideran que el pago arancel judicial en la PAD de bienes inmuebles no cumple con una función social. Por lo tanto, se evidencia una división sobre esta postura.

Tabla 17:

Aranceles judiciales que se deben costear en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.

¿Qué aranceles judiciales se deben costear en el proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

E01 Ofrecimiento de pruebas; Derecho de notificación judicial; edicto judicial electrónico; diligencias a realizarse fuera del local del juzgado. Etcétera.

- E02 En los casos de procesos de PAD, el monto del arancel judicial será calculado en función al valor del impuesto predial, el mismo que será indicado por la Municipalidad Distrital del lugar donde se encuentre ubicado el bien cuya prescripción se ha solicitado y deberá corresponder al año de presentación de la demanda.
- E03 Ofrecimiento de pruebas, cédulas de notificación según las partes que intervengan en el proceso y arancel por edictos judiciales electrónicos.
- E04 Derechos de notificación para cada parte procesal, derecho de ofrecimiento de pruebas, arancel de inspección judicial de ser el caso, entre otros de acuerdo a las particularidades de cada caso en concreto.
- E05 Primero el ofrecimiento de medios de pruebas, notificaciones judiciales y otros.

Nota. Elaboración propia.

Tabla 18:

Manera que se justifica el monto de arancel judicial correspondiente al proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.

Según su criterio, ¿De qué manera se justifica el monto de arancel judicial correspondiente al proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial?

- E06 Los gastos que se realiza en el trámite, como sueldos de los trabajadores, materiales, servicios y otros.
- E07 El arancel considero que está relacionado con la pretensión que se plantea en sede judicial.

Nota. Elaboración propia.

Tabla 19:

Aranceles judiciales, para la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, cumplen función social.

A su consideración, ¿Los pagos de aranceles judiciales, para la PAD de bienes inmuebles, cumplen función social? ¿Por qué?

-
- E01 Ninguna. Únicamente tienen una función privada. Los litigantes las pagan para la movilización de sus procesos. Si estas están destinadas a las arcas patrimoniales del poder judicial es otra cosa. Son los costos de la justicia privada.
- E02 Primero habría que preguntarse, sí, es rentable para el accionante pagar menos, pero esperar mucho tiempo más en la vía judicial o tener mayores costos y que los tiempos se acorten. Respondiendo la interrogante, los aranceles judiciales cumplirían con la función social, teniendo en cuenta los costos asumidos.
- E03 Si, ya que estos son requisitos necesarios para la tramitación del proceso.
- E04 Si, porque de una u otra forma contribuye a los recursos de una entidad pública, la cual brinda servicios a la población.
- E05 No, porque el proceso de la prescripción adquisitiva en la vía judicial es largo.
- E08 Según los aranceles que se fijan en el litigio civil, creo que no tienen una función social, sino, más bien, representan un costo administrativo que tienen que pagar los privados en sus causas para movilizar el aparato del estado.
- E09 El arancel judicial tiene diversas motivaciones; si bien se trata de un tributo que está relacionado a un servicio público que brinda el Estado, en este caso de justicia no se trata propiamente una contraprestación, pues el servicio de justicia es gratuito.

Nota. Elaboración propia.

Según el **objetivo específico 4**, el cual fue: Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial en el distrito de Tumbes, se obtuvo el siguiente resultado:

Tabla 20:

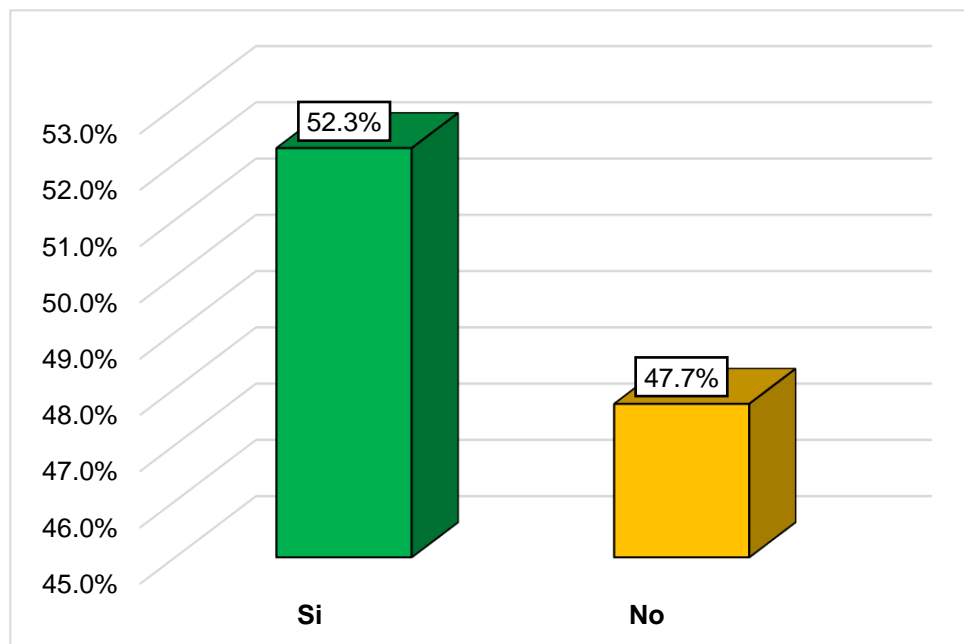
Además del factor económico existe otro impedimento para que la prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial.

Si	No
52.3%	47.7%

Nota. Elaboración propia

Figura 4:

Además del factor económico existe otro impedimento para que la prescripción adquisitiva de dominio en vía notarial



Nota. Elaboración propia.

En la **Figura 4** se puede observar que, del 100% de los encuestados conformados por abogados del Colegio de Abogados de Tumbes, el 52.3% considera que además del factor económico existe otro impedimento para la PAD en vía notarial, y el 47.7% consideran además del factor económico no existe otro impedimento para que la PAD en vía notarial.

Tabla 21:

El monto aproximado para cubrir los gastos de un proceso adquisitivo de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial.

Según su experiencia, ¿Cuál es el monto aproximado para cubrir los gastos de un proceso adquisitivo de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial?

E01	S/ 2 500.
E02	El monto para cubrir un proceso de dicha índole oscila entre los S/. 5,000.00 y S/. 7,000.00.
E03	Desconozco el monto aproximado actual, ya que los costos debido a la pandemia se han acrecentado. Pero podría indicar el monto de S/ 2 000 a más.
E04	Entre S/ 5000 a S/30 000 soles, dependiendo del valor del inmueble y de s se accede directamente a los servicios de una notaría o se contrata a un abogado privado para poder obtener y ordenar todos los requisitos que el trámite requiere.
E05	Hasta S/ 5 000.
E06	Es de S/ 3 000 a S/ 10 000, de acuerdo al área del inmueble
E07	No existe un costo aproximado, por cuanto por la libre competencia cada notaría realiza cobros diferentes.

Nota. Elaboración propia.

Según el **objetivo general**, el cual fue: Explicar el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial y vía notarial, distrito de Tumbes, se obtuvo el siguiente resultado:

Tabla 22:

Las dos vías procedimentales es la más rápida, viable y económica en los casos de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles.

En su opinión, ¿Cuál de las dos vías procedimentales es la más rápida, viable y económica en los casos de PAD de bienes inmuebles? ¿Por qué?

E01	La vía judicial. En un ámbito normativo nos ofrece llevar a cabo un proceso abreviado en donde se le notificará al demandado y, de ser fundada la pretensión, se procederá a adquirir la propiedad. En cambio, en la vía notarial, estamos ante la eventual oposición del emplazado. Lo que en un proceso judicial se simplificaría.
E02	La vía notarial, ya que, permite el ahorro de tiempo y dinero, además de la descongestión de la carga procesal en el ámbito judicial.

E03	La vía notarial sería la más adecuada para los predios urbanos con o sin edificación, toda vez que de conformidad a lo establecido en el art.º 21 perteneciente a la ley n.º 27157, donde refiere que los notarios se encuentran habilitados para tramitar las solicitudes de prescripción adquisitiva de inmuebles cuando exista posesión continua, pacífica y pública, durante diez años, siendo el trámite más célere y económico.
E04	Hablar de rapidez y economía van siempre de la mano cuando se refiere a temas legales. En esos aspectos, la vía notarial resulta más idónea en comparación con la vía judicial. Sin embargo, cuando hablamos de viabilidad se debe tener en cuenta las particularidades de cada caso en concreto. Pues si se tiene la certeza del derecho y no existe posibilidad de tener controversias con terceros resultaría más viable la vía notarial; pero, si por el contrario se tiene la certeza del Derecho, pero existen las posibilidades de que se generen controversias con terceros resultaría más viable la vía judicial, ya que el notario carece de jurisdicción para resolver controversias.
E05	La vía más rápida, viable y económica es la notarial, porque el notario evalúa los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos y lo hace a través de un proceso con celeridad. A diferencia de la vía judicial, que hay que estar esperando plazos que cada día se prorrogan más y más.

Nota. Elaboración propia.

Tabla 23:

La solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, extingue el derecho de propiedad del titular del bien.

¿Considera usted que la solicitud de PAD de bienes inmuebles en la vía notarial, extingue el derecho de propiedad del titular del bien? ¿Por qué?

- | | |
|-----|--|
| E06 | No, porque cuando se registra la escritura pública que declara propietario recién se extingue el derecho de propiedad del propietario registral. |
| E07 | Extingue el derecho de propiedad del titular registral, por cuanto son derechos incompatibles. El derecho de propiedad del prescribiente extingue el derecho de propiedad del titular registral. |
-

Nota. Elaboración propia.

Tabla 24:

La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, extingue el derecho de la propiedad.

¿Considera usted que la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial, extingue el derecho de la propiedad? ¿Por qué?

- | | |
|-----|--|
| E08 | No, es una forma de adquirir la propiedad. El derecho de propiedad no se extingue, sino, más bien, la facultad o poder que tenía su antecesor con respecto al nuevo propietario. |
| E09 | Efectivamente declarada la prescripción adquisitiva a favor del usucapiente, se extingue la propiedad del antiguo titular. Se dice que s bien el derecho de propiedad constituye un derecho fundamental, reconocido en el art.º 70 de la Constitución del Perú, dicho derecho puede ser vencido por la usucapión cuando se cumple y satisfacen todas las exigencias y presupuestos legales, en tal caso se dice que la posesión vence a la propiedad; y por ello de acuerdo al art.º 952 del Código Civil se dispone la cancelación del asiento registral del antiguo titular, y la sentencia sirve de título para el usucapiente, que también se inscribe en el registro. |
-

Nota. Elaboración propia.

Tabla 25:

Son los jueces competentes para llevar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.

¿Quiénes son los jueces competentes para llevar un proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

- | | |
|-----|--|
| E08 | Los jueces especializados en lo civil. |
|-----|--|
-

-
- E09 El juez especializado civil actúa como juez *a quo*; en segunda instancia la Sala Civil Superior actúa como juez *ad quem*; y en caso se formule recurso de casación la Sala Suprema Civil cuando se trata de inmueble urbano, y la Sala Suprema Constitucional cuando se trata de prescripción de predios rurales.
-

Nota. Elaboración propia.

Tabla 26:

Las personas deben optar por la vía judicial y no la vía notarial, en un litigio de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles.

En base a su opinión crítica, ¿Por qué las personas deben optar por la vía judicial y no la vía notarial, en un litigio de PAD de bienes inmuebles?

- E08 Por la posible oposición que pueden generar los posibles emplazados ante una eventual prescripción adquisitiva, lo que puede generar que se trunque su trámite.
- E09 El procedimiento notarial es de carácter no contencioso, de acuerdo a la ley n.º 26662, ley n.º 27333 y ley n.º 27157; por lo tanto, cuando se espera oposición del antiguo titular es mejor llevar la usucapión a la vía judicial.
-

Nota. Elaboración propia.

Tabla 27:

Impedimentos se pueden presentar en el transcurso del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial.

Además de la carga procesal, ¿Qué impedimentos se pueden presentar en el transcurso del proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

- E08 Los siguientes impedimentos: a) De las partes: 1. Que el demandante no haya identificado de manera correcta el bien inmueble a prescribir. 2. Que el inmueble sea un bien de dominio privado del Estado. 3. Que no se acompañen los medios probatorios suficientes para acreditar la
-

pretensión de prescripción adquisitiva. b) Del sistema judicial: 1. Que se dilate el tiempo para resolver la causa y el Derecho de propiedad no esté definido, lo que perjudicaría las futuras inversiones en dichos inmuebles.

E09 Una demanda bien formulada no va a tener mayores contratiempos. Si el postulatorio cumple con todos los requisitos y presupuestos legales seguro que su sustanciación será muy rápida. Es cierto que hay sobre carga procesales en los órganos judiciales, pero si el abogado formula bien su demanda ayuda mucho. No aprecio impedimentos.

Nota. Elaboración propia.

V. DISCUSIÓN

En la presente pesquisa se propuso como **objetivo específico 1**, se tiene: Determinar el nivel de eficacia de los plazos procesales en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes, por lo que, se puede advertir lo siguiente:

a) De los encuestados se pudo demostrar que hay una división equitativa respecto a la consideración de la carga procesal, si este es el único factor que impide que la PAD de bienes inmuebles se realice en la vía judicial; así como otro grupo lo considera que no es el único factor que limita su correcto desempeño. Se puede decir, que hoy por hoy, este no es el único factor que restringe su correcto procedimiento en la instancia judicial, ya que el incumplimiento de los derechos procesales también se ven involucrados, tal como el debido proceso y con ello el cumplimiento de los plazos.

b) Los entrevistados manifestaron que, para que se garantice la totalidad de la PAD, no solo se requiere el uso y disfrute del inmueble sino también se requiere la posesión continua, pública, pacífica y por el periodo de diez años. Vivanca (2019) en su estudio la posesión protege el derecho de quien ejerce sobre el predio, sin la necesidad de haber incurrido en comportamientos clandestinos, desacuerdo verbal o pruebas entre las partes, así como el haber mantenido características específicas que acrediten la utilidad de ese bien inmueble, ya sea en construcción, transformación y uso; asimismo, se requiere de entre 3 a 6 personas en carácter de testigos, los cuales de manera obligatoria deben residir en el lugar, pudiendo ser algunos propietarios de propiedades que sean colindantes, ello a fin de reconocer el tiempo de permanencia en el inmueble. Con ello se evidencia que, para poder

llevarse a cabo la PAD se requiere de otros aspectos para poder probarse, ya que no solo se tiene que emplear la alegación sino también la objetividad de este, mediante medios probatorios idóneas.

c) Los entrevistados manifestaron que, la vía idónea para ejercer la PAD en cuanto a plazos es la vía notarial, al respecto Asencio y Calvay (2018) en su estudio manifestaron que la PAD, es reconocida como la famosa usucapión, se comenta que esta puede ser procesada por las vías judiciales, administrativos y notariales; específicamente, en esta última, presenta un incremento en su aceptabilidad por parte de la población jurídica, debido a que es la más rápida pero que genera gastos procesales. La función del notario no solo está dirigida a la facultad de otorgamiento de buena fe sino también a la atribución de competencia de la declaración del derecho a la propiedad, ello en virtud de la ley n.º 26662 y ley n.º 27333.

d) Los entrevistados manifestaron que, los impedimentos que se pueden suscitar en el proceso de prescripción en la vía judicial son: 1. Falta de identificación del bien inmueble. 2. Falta de material probatorio. 3. Naturaleza del bien (sea de dominio público, sea de dominio privado), por otro lado, puede ser la pérdida de dinero y de tiempo, ya que, los procesos suelen ser muy largos en la vía judicial. También se pueden evidenciar impedimentos procesales, tales como: presentan innumerables acciones, como licencias del personal judicial, notificaciones mal realizadas, problemas con el sistema judicial, entre otros.

e) Los entrevistados manifestaron que, la vía más adecuada, teniendo en cuenta el factor económico de la PAD es la vía notarial, ya que se ahorra el pago del abogado (teniendo en cuenta que en la práctica dura un aproximado

de diez a quince años), aparte de las costas y costos del proceso. García (2018) en su estudio refirió que, en la ciudad de Tarapoto existe un alto nivel de oposición notarial por PAD, debido a que a la fecha no se cuenta con ningún comentario sobre el fondo, siendo el factor de mayor relevancia el interés de la propiedad, no existe consentimiento unánime entre el titular registral, por la solicitud del interesado y el tercero; en este proceso, el juez hace valoración de pruebas para resolver según sus consideraciones.

f) Los entrevistados manifestaron que, la diferencia entre el derecho a la propiedad y de posesión es que el derecho de propiedad es un poder jurídico sobre un bien, sea inmueble o mueble, determinado o determinable, para usarlo, disfrutarlo, disponerlo, etc. En cambio, el derecho de posesión es una mera tenencia del bien, que, en determinadas situaciones fácticas, el derecho le reconoce protección legal; así mismo la propiedad es un derecho real por excelencia, que concede al titular el dominio sobre una determinada cosa mueble o inmueble, y le otorga toda la virtualidad prevista en el art.º 923 del Código Civil para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien dentro de los límites que impone la ley.

La posesión también es un derecho real, que le otorga a su titular el uso y disfrute, pero a diferencia de la propiedad tiene sus restricciones, por ejemplo, el titular no puede disponer, ni reivindicar por ser atributos propios e inherentes a la propiedad. Al respecto Baracaldo refirió (2020) cuya definición de posesión se basaba en el derecho provisional de la persona que ejercía sobre el bien, resaltando la diferencia entre el derecho a la propiedad por presentar título o por tener carácter definitivo; es así, que se considera a la posesión como un derecho real provisional, pues no por el hecho de dominio

y disfrute, sino también por las obligaciones que requiere, siendo un claro ejemplo el pago de impuesto o construcción de mejoras.

Según el **objetivo específico 2**, el cual fue: Determinar el nivel de eficacia de la celeridad en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial en el distrito de Tumbes, se puede advertir lo siguiente:

a) De los encuestados se pudo demostrar que un alto porcentaje coincide que la PAD de un bien inmueble es más célere en la vía notarial que en la vía judicial. Al respecto, Manrique (2019) en su estudio manifestó que la prescripción adquisitiva vía notarial se da mediante un proceso no contencioso, en este se otorga una declaración, la misma que sirve como herramienta de inmatriculación del predio no inscrito; cuando se enfrenta un proceso no contencioso se debe de recalcar una adecuación y tracto sucesivo, debido a que no existen antecedentes registrales del predio. Con la vigencia de la ley n.º 29618, se ha dispuesto que no es posible adquirir por prescripción notarial los predios del Estado, a excepción del cumplimiento de exigencias plasmadas en la ley.

b) De los entrevistados se manifestó que es adecuado se pueda requerir la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial, ya que aseguran que el trámite de la solicitud se ajuste a derecho y no pueda ser observada o declarada nula con posterioridad. Siendo una herramienta rápida y económica para las personas que quieren llegar a la formalidad de su propiedad inmueble.

c) Los entrevistados manifestaron que la celeridad en la prescripción de un inmueble en la vía notarial es de nueve meses, así mismo, una vez realizado las publicaciones, a partir de la última publicación, se computa el plazo de veinticinco días hábiles y si no existe oposición, el notario mediante instrumento público declara al poseedor propietario por el transcurso del tiempo.

d) Los entrevistados manifestaron que el periodo para prescripción adquisitiva de un inmueble es de diez años y la segunda es de cinco años, cuando media justo título y buena fe. Si se hace referencia al proceso notarial de PAD de bienes inmuebles, por lo general duran seis meses y por lo general son plazos que se cumplen, debido a la celeridad y plazos cortos, pues el notario es el encargado de revisar el cumplimiento de toda formalidad con el fin de dar su conformidad, para ello, puede solicitar anotación preventiva en la partida registral del bien inmueble, realizando publicaciones en medios de prensa escrito y luego de cumplir los plazos establecidos en la ley envía a las oficinas de la SUNARP el respectivo parte notarial para la inscripción definitiva de la PAD. Leiva (2017) comentó en su investigación que el titular de dominio, llamado poseedor, es quien solicita el reconocimiento de su dominio sobre el bien, invoca el plazo transcurrido para adquirir dicho título, lo cual, según resolución, esta puede ser apelada. La inscripción registral es acorde al plazo de posesión y la existencia de buena fe.

e) Los entrevistados manifestaron que la intervención de la SUNARP en el procedimiento de la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial se da en dos momentos: cuando se solicita la inscripción de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de domicilio y en un segundo momento, cuando se solicita la inscripción de la declaración de la PAD.

f) Los entrevistados manifestaron que la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía judicial, ya que, en ambas modalidades tienen el mismo reconocimiento de la ley, por lo que, jurídicamente tienen las mismas consecuencias.

g) Los entrevistados manifestaron que, el impedimento puede existir para

llevar a cabo un proceso de PAD de bienes de dominio público, estos son imprescriptibles. Asimismo, entre copropietarios no procede la prescripción o bienes que están siendo saneados por COFOPRI, en esos casos la vía notarial es incompetente. Al respecto Ortiz y Ramírez (2019) mencionaron que desde el año 2010, a la vigencia de la ley n.º 29618, es imposible otorgar bienes inmuebles de dominio estatal, lo que quiere decir, bienes que le pertenecen al Estado, pues presenta carácter imprescriptible de persona particular. Por otro lado, con la ley n.º 29618, refiere que tal consideración no causa afectación de derecho fundamental a la propiedad, toda vez que tiene como propósito principal la protección de bienes del Estado, ello en virtud de la lucha contra la invasión de terrenos y organizaciones criminales.

Según el **objetivo específico 3**, el cual fue: Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial en el distrito de Tumbes, se puede advertir lo siguiente:

a) De los encuestados se pudo demostrar que alto porcentaje considera que el pago de arancel judicial en la PAD de bienes inmuebles no cumple con una función social. Teniendo en cuenta que como tasa judicial por medios probatorios en una demanda es S/ 46, por el recurso de apelación de una sentencia se tiene el monto de S/ 184, el recurso de queja por el monto de S/ 115, por diligencias a realizarse fuera de local judicial se tiene el monto de S/ 460, entre otros (Nación, 2022). Otros consideran que sí, ya que, mediante este contribuye a los recursos de una entidad pública, lo cual brinda servicios a la población. Además, manifestaron que los pagos de aranceles judiciales para la PAD de bienes inmuebles, cumplen únicamente una función privada.

b) Los entrevistados manifestaron que los aranceles judiciales se deben

costear en los procesos de prescripción adquisitiva, deben ser: cédulas de notificación, inspección judicial, ofrecimiento de medios de pruebas, edicto judicial electrónico, entre otros. En base a ello, se estima que el medio de prueba, tiene como fin acreditar los hechos expuestos por la parte solicitante, así como también la contraparte, ello a fin de generar certeza de su posición, puntos controvertidos o fundamento de la toma de decisiones; tiene por finalidad acreditar los hechos alegados, motivo por el que se deben presentar en la etapa de actos postulatorios (MINJUS, 2014).

Según el **objetivo específico 4**, el cual fue: Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes, se obtuvo el siguiente resultado:

a) De los encuestados se demostró que un alto porcentaje de los encuestados establecieron que además del factor económico existe otro impedimento de la prescripción adquisitiva en la vía notarial. Lo cual se difiere, ya que la vía notarial consigna grandes beneficios, siendo uno de ellos la celeridad y la economía procesal, siempre y cuando se cumpla con los requisitos indicados por la norma, al respecto Mosquera (2013) refirió que la persona que haya ejercido la posesión del bien durante el plazo indicado por la norma, es decir que cumpla con todos los requisitos expuestos durante cinco o diez años, según se considera buena o mala fe, puede acceder a este figura legal.

b) Los entrevistados manifestaron que el monto aproximado para los gastos de un proceso adquisitivo de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial es de S/ 2 500, otros consideran entre los S/ 5 000 y S/ 7 000.

Según el **objetivo general**, el cual fue: Explicar el desarrollo de la

prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial y vía notarial, distrito de Tumbes, se obtuvo el siguiente resultado:

a) Los entrevistados manifestaron que la vía procedimental más rápida, viable y económica en los casos de PAD de bienes inmuebles es la vía notarial, porque el notario evalúa los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos y lo hace a través de un proceso con celeridad. A diferencia de la vía judicial, que hay que estar esperando plazos que cada día se prorrogan más y más. La vía notarial, es el camino más adecuado cuando se trate de predios urbanos edificados o no, ello en virtud del art.º 21 de la ley n.º 27157, en la que suscribe que el notario se encuentra habilitado para recepcionar la solicitud de prescripción, siempre que exista persistencia, serenidad, tranquilidad y esté a la vista del público.

b) Los entrevistados manifestaron que la solicitud de PAD de bienes inmuebles en la vía notarial, no extingue el derecho de propiedad del titular del bien, debido que solo por la escritura pública se puede declarar como propietario al derecho de propiedad del propietario registral. Con ello Veliz (2021) mencionó que la PAD, no necesariamente buscan y permiten la declaración de propiedad, sino gozar de derechos provenientes de la inscripción. Tal es así que, servirá como medio de defensa ante cualquier situación de desalojo o disponibilidad de él. Asimismo, se exponen diversos beneficios que conlleva la prescripción, entre ellos se tiene el aumento del valor de la propiedad, la posibilidad de entregarlo en donación, la facultad de poder venderlo, otorgarlo en herencia e independización inmobiliaria.

c) Los entrevistados manifestaron que la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial extingue el derecho de la propiedad del anterior propietario, siempre

y cuando la usucapión cumpla y satisfaga todas las exigencias y presupuestos legales, en tal caso se dice que la posesión vence a la propiedad; y por ello de acuerdo al art.º 952 del Código Civil se dispone la cancelación del asiento registral del antiguo titular, y la sentencia sirve de título para el usucapiente, que también se inscribe en el registro.

d) Los entrevistados manifestaron que, los jueces competentes para tratar los procesos de PAD de un bien inmueble en la vía judicial es el juez especializado en lo civil, en segunda instancia la Sala Civil Superior actúa como juez *ad quem*; y en caso se formule recurso de casación la Sala Suprema Civil cuando se trata de inmueble urbano, y la Sala Suprema Constitucional cuando se trata de prescripción de predios rurales.

e) Los entrevistados manifestaron que, no se debe optar la vía judicial y sino la vía notarial, ante un litigio de PAD de un bien inmueble. Al respecto, Salvatierra (2020) se mencionó que la prescripción adquisitiva vía notarial, se tramite ante el notario de la provincia donde está ubicado el predio, esta se realizada a pedido de parte, mediante un escrito solicitante y autorizada por un abogado; en tal solicitud se debe consignar entre tres a seis testigos mayores de veinticinco años, los mismos que deberán declarar conocer al solicitante y acreditar que poseen el bien por un periodo bastante prolongado. Dicha solicitud deberá cumplir con los requisitos expuestos en la norma para su procedencia.

f) Los entrevistados manifestaron que el impedimento que se puede suscitar en el proceso de PAD de un bien inmueble en la judicial es que: 1. Que el demandante no haya identificado de manera correcta el bien inmueble a prescribir. 2. Que el inmueble sea un bien de dominio privado del Estado. 3. Que

no se acompañen los medios probatorios suficientes para acreditar la pretensión de prescripción adquisitiva. b) Del sistema judicial: 1. Que se dilate el tiempo para resolver la causa y el derecho de propiedad no esté definido, lo que perjudicaría las futuras inversiones en dichos inmuebles.

VI. CONCLUSIONES

Se determinó que los plazos procesales en el proceso de prescripción adquisitiva por dominio de un bien inmueble en la instancia judicial no se cumplen de manera eficiente, debido que hay factores que intervienen en su correcto cumplimiento, como es la carga procesal que existe en los juzgados; así mismo los asuntos de trámite administrativo, como son las correctas notificaciones, que ante la falta de apersonamiento del demandado, se tiene que asignar un curador procesal lo cual es un trámite que genera demora. Así mismo se ve involucrado el factor económico, ya que, en la vía judicial se tiene que pagar aranceles judiciales que tiene que costear el ciudadano con un salario promedio, muy aparte del pago de honorarios del abogado defensor.

Se determinó que la celeridad en los procesos de prescripción adquisitiva por dominio de un bien inmueble en la instancia notarial es más rápida, debido que aseguran que el trámite de la solicitud se ajuste a derecho y no pueda ser observada o declarada nula con posterioridad, encontrándose acorde al ordenamiento jurídico. Siendo una herramienta rápida y económica para las personas que quieren llegar a la formalidad de su propiedad, por lo que tiene un aproximado de nueve meses de duración.

Se evidenció que el costo en el proceso de prescripción adquisitiva por dominio de un bien inmueble en la instancia judicial no cumple con una función social, debido que el pago de arancel judicial es alto, tal como el pago de los medios probatorios en una demanda (S/ 46), por el recurso de apelación de una sentencia se tiene el monto (S/ 184), el recurso de queja (S/ 115), por diligencias a realizarse fuera de local judicial (S/ 460), entre otros.

Se evidenció que el costo en el proceso de prescripción adquisitiva por

dominio de un bien inmueble en la instancia notarial es más factible que en la vía judicial, debido que consigna grandes beneficios, siendo uno de ellos la celeridad y la economía, siempre y cuando se cumpla con los requisitos indicados por la norma para otorgar la prescripción adquisitiva, por lo tanto, el monto aproximado que se puede ejercer es de S/ 2 500, otros consideran entre los S/ 5 000 y S/ 7 000, dependiendo el área del inmueble.

Por último, se comprendió que la PAD de un bien inmueble en la vía judicial y notarial son divergentes, ya que cada uno tiene sus propias pro y contras, ya que, en la vía judicial se tiene que esperar los plazos, siendo que cada día se prorrogan más; sin embargo, en la vía notarial el notario evalúa los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos y lo hace a través de un proceso con celeridad.

VII. RECOMENDACIONES

Se recomienda a los órganos jurisdiccionales que cumplan de manera cabal los plazos procesales estipulados por el ordenamiento jurídico, con la finalidad de salvaguardar los derechos procesales de los recurrentes.

Se recomienda a los notarios que sean rigurosos al momento de evaluar los documentos de la PAD que se presentan en su despacho, con la finalidad de corroborar la capacidad de las personas, los requisitos establecidos en la norma, evitando de esa forma posteriores acciones judiciales.

Se recomienda que, en los procesos de PAD de un bien inmueble, debido a su complejidad y la prolongación del tiempo que tiene en la actualidad, solo se debería tener en cuenta los siguientes aranceles: por ofrecimiento de pruebas; la notificación judicial; edicto judicial electrónico; y aquellas diligencias efectuadas fuera del local del juzgado, haciendo prevalecer la gratuidad del proceso.

Se recomienda a los notarios, den a conocer de manera adecuada al recurrente los beneficios que conlleva el proceso notarial de la prescripción adquisitiva y con ella los inconvenientes que se pudiesen suscitar, de esa misma forma informar sobre el monto económico que costará, por lo que se sugiere que sea proporcional al momento de establecerlo.

Por último, en base a lo investigado, se recomienda que, si se encuentra en una situación de iniciar un proceso de prescripción de adquisición de dominio se acuda a un procedimiento notarial, debido a los beneficios que ya se vienen mencionando, para poder hacer prevalecer de esa forma la legitimidad de su posesión.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abogados inmobiliarios. (2020). *La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el Perú*. Obtenido de <https://bit.ly/3mXbUuW>
- Anaya, J. (2019). *Artículo 138. Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333*. Obtenido de Comentarios al reglamento de inscripciones de Registro de Predios: <https://bit.ly/3p4oYS7>
- Arcas, M. (7 de Julio de 2021). *La prescripción adquisitiva*. Obtenido de <https://bit.ly/3j58NA9>
- Arias, F. (2012). *El proyecto de investigación*. Caracas: EDITORIAL EPISTEME.
- Artavia, S., & Picado, C. (s.f.). *Notificaciones procesales*. Obtenido de Notificaciones judiciales. Aspectos generales: <https://bit.ly/3ilchbw>
- Asencio, O., & Calvay, Y. (2018). *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*. Cajamarca: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Obtenido de <https://bit.ly/3a2UcQM>
- Avendaño, J. (1994). El Derecho de propiedad en la constitución. *Revista THEMIS*, 117-122.
- Baracaldo, Á. (2020). *La constitucionalización de la usucapión en la práctica del Derecho: Análisis jurisprudencial*. Bogotá: Universidad del Rosario. Obtenido de <https://bit.ly/3Ab3zZq>
- Barcia, R. (2012). Estudio sobre la prescripción y caducidad en el derecho de consumo. *Revista chilena de derecho privado*, 115-163. Obtenido de <https://bit.ly/2WViXvg>
- Bolívar, I. (2014). *Manual de derecho registral y notarial*. Lima: Ediciones Legales

EIRL.

Cabezas, E., Andrade, D., & Torres, J. (2018). *Introducción a la metodología de la Investigación Científica*. Sangolquí: Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE.

Carranza, C., & Terner, F. (2010). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Revista Socio-Jurídico*, 1-22. Obtenido de <https://bit.ly/3l5OWCj>

Chávez, J. C. (2020). Procedimiento para admitir y actuar pruebas extemporáneas en el Proceso Laboral Peruano. *Revista de Derecho del Trabajo*, 71-100.

Coca, S. (18 de Enero de 2021). *Proceso abreviado: reglas, plazos, competencia*. Obtenido de <https://bit.ly/3oJ3bPM>

Corte de Sala. (7 de Octubre de 2015). *Carteles para los procesos de prescripción adquisitiva*. Obtenido de <https://bit.ly/3p6eqIn>

Diario Oficial el Peruano. (22 de Abril de 1993). Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil. *Resolución Ministerial N° 010-93-JUS*. ANDRESCUSI. Obtenido de <https://bit.ly/3uTOElq>

Diario Oficial el Peruano. (27 de Julio de 2018). Ley N° 27157. *Ley de Regulación de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y de Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común*. Lima, Lima, Perú: Editora Perú. Obtenido de <https://bit.ly/3DlpLIF>

Diario Oficial El Peruano. (12 de Marzo de 2020). Código Procesal Civil. *Resolución Ministerial N° 010-93-JUS*. Perú. Obtenido de <https://bit.ly/3AGdKFD>

Diccionario panhispánico del español jurídico. (2012). *Contestación a la demanda*.

Diccionario panhispánico del español jurídico. (2020). *Oficio*. Obtenido de <https://bit.ly/3p5uQKG>

Enciclopedia jurídica. (2020). *Plazo*. Obtenido de <https://bit.ly/3akhG4a>

Gallardo, E. (2017). *Metodología de la Investigación*. Huancayo: Universidad Continental.

Gálvez, E. (16 de Abril de 2020). *GMA en Derecho Civil: La prescripción adquisitiva de dominio*. Obtenido de <https://bit.ly/3aiNiai>

Gálvez, E. (2020). *GMA en litigios y solución de controversias: La posesión precaria y sus implicancias judiciales*. Obtenido de Gálvez Monteaguado: <https://bit.ly/3DbjhpB>

Gálvez, G. (2010). *La usucapión fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Editores Legales EIRL.

García, C. (2018). *Influencia de la oposición notarial respecto al deceso de prescripciones adquisitivas de Dominio tramitadas en Notarías de la Provincia de San Martín, año 2017*. Tarapoto: Universidad César Vallejo. Obtenido de <https://bit.ly/3DgaaUI>

García, F. (2019). *El certificado de vivienda familiar creado por el Decreto 358/2017 y los modos de adquirir el dominio*. Córdoba: Universidad Siglo 21. Obtenido de <https://bit.ly/3oFIDZD>

Gerencia de Desarrollo Urbano. (2009). *¿Cómo formalizo m vivienda?* Obtenido de <https://bit.ly/3aGFXSc>

Gonzales, G. (2015). *Derecho registral y notarial*. Lima: Editores Legales.

Gutierrez, S. (6 de Abril de 2017). *Cómo realizar la prescripción adquisitiva de*

- dominio de un inmueble*. Obtenido de <https://bit.ly/3mTia70>
- Herrera, M. (2008). La sentencia. *Revista Gaceta Laboral*, 133-156. Obtenido de <https://bit.ly/3FLELv2>
- Iglesias, A., & Ochoa, G. (2019). *La prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir la propiedad intelectual de marcas*. Bogotá: Universidad Cooperativa de Colombia. Obtenido de <https://bit.ly/3Dc1WMS>
- Labañino, M. (2014). El requerimiento notarial y su contestación como título ejecutivo del crédito: la confesión extrajudicial de la deuda. *Revista Boletín Mexicano de derecho comparado*, 909-933. Obtenido de <https://bit.ly/3ox6DNo>
- Leiva, M. Á. (2017). *Usucapión de automotores. Situación legal de los poseedores de buena fe sin registración*. Córdoba: Universidad Empresarial Siglo 21. Obtenido de <https://bit.ly/3Bd17Ty>
- LP Pasión por el Derecho. (8 de Abril de 2020). *¿Qué necesito para ganar una prescripción adquisitiva judicial?* . Obtenido de Notas prácticas primera parte: <https://bit.ly/3mxShtt>
- Manrique, R. (2019). *La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <https://bit.ly/3a412ph>
- Mejía, C. (2015). La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿Debe ser considerada como posesión precaria? *Revista Jurídica*, 1-14. Obtenido de <https://bit.ly/3ir75c3>
- MINJUS. (4 de Marzo de 1992). Decreto Legislativo N° 768. *Código Procesal Civil*, 16. Lima, Lima, Perú: Pasión por el Derecho. Obtenido de <https://bit.ly/3BqC93c>

- MINJUS. (14 de Diciembre de 2008). Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA. *Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de.* Lima, Perú. Obtenido de <https://bit.ly/2YygxMY>
- MINJUS. (Agosto de 2014). Código Civil. *Decreto Legislativo N° 295.* Perú: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Obtenido de <https://bit.ly/3G0PYIn>
- MINJUS. (agosto de 2014). Decreto Legislativo N° 295. *Código Civil.* Lima, Lima, Perú: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Obtenido de <https://bit.ly/3isLkss>
- Mosquera, N. (2013). La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano. *Revista de Derecho y Cambio Social*, 1-11. Obtenido de <https://bit.ly/3AKnwXc>
- Nación, B. d. (2022). *Aranceles judiciales del año 2022.* Lima: Banco de la Nación. Obtenido de <https://bit.ly/3FleMXH>
- Núñez, R., Carrasco, N., & Coronado, M. (2018). Compatibilidad entre debido proceso y eficiencia: su aplicación al régimen de apelación en el proceso civil chileno. *Revista de Derecho*, 211-235. Obtenido de <https://bit.ly/3DsQqN4>
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación: Cuantitativa - Cualitativa y Redacción de la Tesis.* Bogotá: Ediciones de la U. Obtenido de <https://bit.ly/3mq0HTu>
- Oblitas, J. (2021). *La declaración judicial de prescripción frente a la reivindicación.* Lima: Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <https://bit.ly/3DaWvxD>
- Ortiz, S., & Ramirez, M. (2019). *Prescripción adquisitiva de dominio: Casación*

- N° 2528-2017 - Lima Norte. San Juan Basutista: Universidad Científica del Perú. Obtenido de <https://bit.ly/3l66ezc>
- Poder Judicial del Perú. (2012). *Prescripción adquisitiva*. Obtenido de Página Oficial Poder Judicial del Perú: <https://bit.ly/3iO5Rb4>
- Rioja, A. (28 de Febrero de 2017). *La demanda y su calificación*. Obtenido de <https://bit.ly/3oLzItY>
- Rioja, A. (23 de Enero de 2020). *El proceso civil oral*. Obtenido de Pasión por el Derecho: <https://bit.ly/3FIglx0>
- Rodríguez, M. (2011). Discrecionalidad del Ministerio Público y objeto del juicio abreviado. *Revista de Derecho*, 495-529. Obtenido de <https://bit.ly/3Dk03h2>
- Rubio, D. (20 de Enero de 2021). *Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y las oposiciones de mala fe*. Obtenido de <https://bit.ly/2WQOchQ>
- Ruiz, J. (2016). *Proceso Judicial Civil*. Obtenido de <https://bit.ly/3vbmMOY>
- Salvatierra, M. (2020). *Prescripción Adquisitiva*. Obtenido de <https://bit.ly/30spA9T>
- Selman, A. (2011). Artículo 915 del Código Civil: Una solución jurisprudencial a la limitación de las acciones tradicionales. *Revista Ius et Praxis*, 57-80. Obtenido de <https://bit.ly/3FVL8f6>
- Serrano, R., & Acevedo, M. (2021). Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano. *Revista Entramado*, 100-125. Obtenido de <https://bit.ly/3mBG8n6>
- Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (2 de Septiembre de 2021). *Requisitos para la prescripción adquisitiva judicial y notarial*. Obtenido de Página

- Oficial de la SPBR: <https://bit.ly/3Flx2nf>
- Thomas, A. (2003). Nuevo régimen de prescripción civil. *Revista VNIVERSITAS*, 211-230. Obtenido de <https://bit.ly/3DI0asN>
- Trujillo, E. (15 de Octubre de 2021). *Expediente*. Obtenido de Enciclopedia jurídica: <https://bit.ly/2Z0C9sD>
- Vera, J., Castaño, R., & Torres, Y. (2018). *Fundamentos de metodología de la investigación científica*. Guayaquil: Grupo Compás.
- Vial, I. (2002). El secreto profesional ante el notario. *Revista Ius et Praxis*, 479-517. Obtenido de <https://bit.ly/3D7lf8Y>
- Vidal, R. (2019). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil Peruano. Obtenido de <https://bit.ly/2YP5mpW>
- Vivanca, G. (2019). *La prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal*. Ambato: Universidad Regional Autónoma de los Andes Uniandes. Obtenido de <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/9893/1/TUAEXCO MMDC003-2019.pdf>
- Vivar, P. (9 de Febrero de 2021). *Prescripción adquisitiva notarial: ¿Cómo realizar?* Obtenido de Enfoque Derecho: <https://bit.ly/3IDDbU0>

IX. ANEXOS

Anexo n.º 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

CELERIDAD Y COSTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS EN LA VÍA JUDICIAL VERSUS VÍA NOTARIAL, DISTRITO DE TUMBES.						
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA	
¿Cómo se desarrolla la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial y notarial, distrito de Tumbes?	Explicar el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial y notarial, distrito de Tumbes.	Prescripción adquisitiva de dominio (PAD)	Vía judicial	Plazos procesales	Enfoque: Cuantitativo.	
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS				Tipo: Básica.	
¿Cuál es el nivel de eficacia de los plazos procesales en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes?	Determinar el nivel de eficacia de los plazos procesales en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes.			Nivel: Descriptivo.		
¿Cuál es el nivel de eficacia de la celeridad en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes?	Determinar el nivel de eficacia de la celeridad en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes.		Vía notarial	Celeridad	Diseño: No experimental.	Población: 02 jueces, 03 notarios y 780 abogados, pertenecientes al distrito de Tumbes.
¿Cuál es el arancel judicial del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes?	Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes.				Muestra: 02 jueces, 02 notarios y 40 abogados.	
¿Cuál es el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes?	Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes.			Costos	Técnicas e Instrumentos: Entrevista y cuestionario.	


Mg. Christian Giancarlo Loayza Perez

Anexo N.º 02: GUÍAS DE ENTREVISTA



**“CELERIDAD Y COSTO DE LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES EN LA VÍA
JUDICIAL VERSUS VÍA NOTARIAL, DISTRITO DE TUMBES”**

Entrevistado(a): _____

Profesión: _____

Grado académico: _____

Cargo: _____

Lugar: _____

OBJETIVO GENERAL

Explicar el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial y vía notarial, distrito de Tumbes.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los requerimientos para la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

2. ¿Considera usted que la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial, extingue el derecho de la propiedad? ¿Por qué?

3. ¿Quiénes son los jueces competentes para llevar un proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

4. En base a su opinión crítica, ¿Por qué las personas deben optar por la vía judicial y no la vía notarial, en un litigio de PAD de bienes inmuebles?

5. Además de la carga procesal, ¿Qué impedimentos se pueden presentar en el transcurso del proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

OBJETIVO ESPECÍFICO I

Determinar el nivel de eficacia de los plazos procesales en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes.

6. Según su opinión, ¿Cuál es la vía más favorable al poseedor en cuanto a plazos respecto a la prescripción adquisitiva de dominio? ¿Por qué?

7. Según su opinión, ¿Cuál es la vía que más favorable al poseedor, considerando el factor económico, respecto a la prescripción adquisitiva de dominio? ¿Por qué?

8. En base a su experiencia, ¿Cuál es la diferencia entre el derecho de propiedad y el derecho de posesión?

OBJETIVO ESPECÍFICO II

Determinar el nivel de eficacia de la celeridad en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes.

9. A su consideración, ¿De qué manera se evidencia la eficacia de la celeridad de la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

10. ¿Considera usted que la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía judicial? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECÍFICO III

Identificar el arancel judicial del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes.

11. A su consideración, ¿El pago del arancel judicial para la PAD de bienes inmuebles, cumple función social? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECÍFICO IV

Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes.

12. ¿Considera razonable el costo económico que se requiere para la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

Firma del entrevistado


Mg. Christiam Giancarlo Loayza Perez



**“CELERIDAD Y COSTO DE LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES EN LA VÍA
JUDICIAL VERSUS VÍA NOTARIAL, DISTRITO DE TUMBES”**

Entrevistado(a): _____

Profesión: _____

Grado académico: _____

Especialidad: _____

Lugar: _____

OBJETIVO GENERAL

Explicar el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial y vía notarial, distrito de Tumbes.

Preguntas:

1. En su opinión, ¿Cuál de las dos vías procedimentales es la más rápida, viable y económica en los casos de PAD de bienes inmuebles? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. A su consideración, ¿Cuáles son los criterios que toman en cuenta los juzgados para la viabilidad del proceso de PAD de bienes inmuebles?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO I

Determinar el nivel de eficacia de los plazos procesales en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes.

3. ¿El tiempo de uso y disfrute de un bien inmueble, garantiza en su totalidad la prescripción adquisitiva de dominio? ¿Por qué?

4. Además de su carga procesal, ¿Qué impedimentos se puede presentar en el transcurso del proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

OBJETIVO ESPECÍFICO II

Determinar el nivel de eficacia de la celeridad en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes.

5. Según el sistema jurídico peruano, ¿Considera adecuado los requerimientos para la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial? ¿Por qué?

6. Según su experiencia, en la vía notarial, ¿Cuál es el periodo requerido para la PAD de bienes inmuebles? ¿Se cumplen dichos plazos? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECÍFICO III

Identificar el arancel judicial del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes.

7. ¿Qué aranceles judiciales se deben costear en el proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

8. A su consideración, ¿Los pagos de aranceles judiciales, para la PAD de bienes inmuebles, cumplen función social? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECÍFICO IV

Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes.

9. Según su experiencia, ¿Cuál es el monto aproximado para cubrir los gastos de un proceso adquisitivo de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial?

Firma del entrevistado



**“CELERIDAD Y COSTO DE LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES EN LA VÍA
JUDICIAL VERSUS VÍA NOTARIAL, DISTRITO DE TUMBES”**

Entrevistado(a): _____

Profesión: _____

Grado académico: _____

Cargo: _____

Lugar: _____

OBJETIVO GENERAL

Explicar el desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial y vía notarial, distrito de Tumbes.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los requerimientos y el procedimiento a seguir para la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿Considera usted que la solicitud de PAD de bienes inmuebles en la vía notarial, extingue el derecho de propiedad del titular del bien? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO I

Determinar el nivel de eficacia de los plazos procesales en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes.

3. A su criterio, ¿Cuál es la vía que más favorece al poseedor en cuanto a plazos, respecto de la prescripción adquisitiva de dominio?

4. Según su experiencia, ¿Cuál es la vía que más favorable al poseedor, considerando el factor económico, respecto a la prescripción adquisitiva de dominio? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECÍFICO II

Determinar el nivel de eficacia de la celeridad en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes.

5. A su consideración, ¿De qué manera se evidencia la eficacia de la celeridad de la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

6. En favor de la seguridad jurídica, ¿Cuál es la intervención de la SUNARP en el procedimiento de la PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

7. ¿Considera usted que la PAD de bienes inmuebles en la vía judicial, presenta los mismos efectos jurídicos que en la vía notarial? ¿Por qué?

8. ¿Qué impedimento puede existir para llevar a cabo un proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

OBJETIVO ESPECÍFICO III

Identificar el arancel judicial del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial, distrito de Tumbes.

9. Según su criterio, ¿De qué manera se justifica el monto de arancel judicial correspondiente al proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía judicial?

OBJETIVO ESPECÍFICO IV

Conocer el costo del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía notarial, distrito de Tumbes.

10. Según sus conocimientos, ¿Cuál es el costo aproximado y requerido para llevar a cabo un proceso de PAD de bienes inmuebles en la vía notarial?

Firma del entrevistado


Mg. Christiam Giancarlo Loayza Perez

ANEXO N.º 03: CUESTIONARIO

CUESTIONARIO DIRIGIDO A NOTARIOS, JUECES Y ABOGADOS DEL DISTRITO DE TUMBES.

INSTRUCCIONES: El cuestionario forma parte de la investigación denominada “Celeridad y costo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial versus vía notarial, distrito de Tumbes”, el cual pretende conocer su opinión crítica. Para ello se le pide su colaboración en el llenado del instrumento, garantizando el uso correcto de la información proporcionada, además del anonimato de los datos recabados. A continuación, se precisan las alternativas de respuesta, donde deberá marcar con un aspa (X) la opción que mejor ciñe a su opinión.

1. MARQUE LA CONDICIÓN DEL ENCUESTADO:

Notario

Juez

Abogado

Nº de ítem	Ítems	Respuesta	
		Si	No
Variable 1: Prescripción adquisitiva de dominio			
Dimensión 1: Vía Judicial			
1	¿Ud. considera que la carga procesal es el único factor que impide la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en vía judicial?		
2	¿El pago de arancel judicial para la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, cumple función social?		
Dimensión 2: Vía Notarial			
3	¿Ud. considera que la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles vía notarial es más rápida que la vía judicial?		
4	Además del factor económico, ¿Ud. considera que existe otro impedimento para la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles de dominio en vía notarial?		

Muchas gracias.


Mg. Christiam Giancarlo Loayza Perez