UNIVERSIDAD SAN PEDRO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PROGRAMA DE ESTUDIOS DE DERECHO

Prescripción adquisitiva para obtener la propiedad inmueble

Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de abogado

Autor:

Medina Cavero, Clara Aurelia

Asesor:

Miranda Chauca, Teresa Luperfina

CODIGO ORCID: 0000-0002-6853-8574

HUACHO - PERU

2018

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, Vicerrector de Investigación de la Universidad San Pedro:

HACE CONSTAR

Que, de la revisión del trabajo titulado **"Prescripción adquisitiva para obtener la propiedad inmueble"** del (a) estudiante: **Clara Aurelia Medina Cavero,** identificado(a) con **Código Nº 2006230153**, se ha verificado un porcentaje de similitud del 27%, el cual se encuentra dentro del parámetro establecido por la Universidad San Pedro mediante resolución de Consejo Universitario Nº 5037-2019-USP/CU para la obtención de grados y títulos académicos de pre y posgrado, así como proyectos de investigación anual Docente.

Se expide la presente constancia para los fines pertinentes.

Chimbote, 24 de Marzo de 2023

UNIVERSIDAD SAN PEDRO
CHIMBOTE
RECTORADO
Dr. LUIS VENEGAS GORDILLO
RECTOR (e)

NOTA:
Este documento carece de valor si no tiene adjunta el reporte del Software TURNITIN.

PALABRAS CLAVE

- Prescripción
- Propiedad inmueble

Tema	Prescripción adquisitiva para obtener la propiedad inmueble
Especialidad	Derecho Registral

Línea de Investigación: DERECHO

DEDICATORIA

A Dios,

Quien me enseña el camino de la vida cada día y agradezco eternamente por permitirme estar en este mundo.

ÍNDICE

PALABRAS CLAVE 1
DEDICATORIA 2
INDICE 3
RESUMEN 4

1. Descripción del problema 7
2. Marco Teórico 9
2.1. Antecedentes 9
2.2. Marco jurisprudencial 13
2.1.1. Ideas Preliminares de prescripción adquisitiva 13
2.3.- Bases Teóricas 17
2.3.1. Doctrina y legalidad de la prescripción adquisitiva 17
2.3.2. La propiedad 35
2.4.- Definición de Términos básicos 51
2.5.- Hipótesis y Variables 59
2.5.1. Formación de la Hipótesis 59
2.5.2. Variables 60
2.6.- Plenos jurisdiccionales 62
2.7.- Derecho comparado de las legislaciones 64
2.7.1. Colombia 64
2.7.2. Chile 65
2.7.3. Bolivia 67
2.7.4. Ecuador 68
2.7.5. Brasil 70
CONCLUSIONES 71
SUGERENCIAS 73
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS 74
ANEXOS 77

RESUMEN

La prescripción adquisitiva notarial, de la propiedad inmueble es un mecanismo que otorga el derecho sobre el bien a quien lo explota y excluye dicho beneficio a quien descuida el predio, convirtiéndose en una forma de adquisición de la propiedad en cuanto dicho derecho no se basa en un hecho que produce consecuencias jurídicas como puede ser la herencia que permite una sucesión intestada o un acto jurídico por compra venta. Este saneamiento legal de inmueble puede realizarse, ante el Poder Judicial: Juzgados Civiles o Mixtos, pero como estos resultaban procesos largos y complicados se promulgo la Ley 27157, denominado Ley de Regularizaciones y Edificaciones del Procedimiento para la declaratoria de fábrica y el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad exclusiva y de Propiedad Común, publicada el 20 de julio de 1999, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC del 16 de febrero del 2000, que otorgo a los notarios realizar los procesos de saneamiento legal de inmuebles, estableciéndose procesos no contenciosos de competencia notarial que es objeto de nuestro estudio. De esta forma se tramita como un asunto no contencioso de competencia notarial en la medida que no hay litigio, sino que se trata de la declaración de un derecho, que lo diferencia de un proceso judicial.

Finalmente se puede decir que la prescripción adquisitiva notarial se ha convertido en un mecanismo eficaz y eficiente para el saneamiento de bienes inmuebles y otorga las garantías necesarias para la seguridad jurídica y transparencia del debido proceso, siendo la justificación de nuestro estudio difundir la información y la objetividad para que este mecanismo se cumpla en la mejor forma posible para los solicitantes.

DESCRIPCION DEL PROBLEMA

Uno de los problemas fundamentales en el derecho privado práctico es determinar quién es el propietario de un bien, y esto está relacionado con la existencia del título como prueba última de la propiedad. Por lo tanto: "Se intenta crear un marco legal para la prueba de la propiedad que permita responder fácilmente a las siguientes preguntas:
a) ¿Quién es el propietario de un bien?, b) ¿Qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz?, c) ¿Qué otros derechos concurren con el propietario respecto al mismo bien?

Se ha advertido desde la antigüedad que el asunto es muy complicado, porque la adquisición de derechos derivados implica siempre un examen previo del derecho de acción revocado por el transmitente, ante el cual el adquirente está obligado a solicitar prueba de su derecho de propiedad, es decir, algo que posees. De hecho, "Cuando un comprador adquiere un activo a través de la propiedad de derivados, la validez de su adquisición depende de la adquisición de su originador, y así sucesivamente, hasta el propietario original".

"La dificultad de probar la legitimidad de toda la cadena de transmisión continua hasta el propietario actual, conocida en derecho romano como probatio diabolica, sugiere una situación que es difícil o imposible de lograr a través de una forma completa de mecanismo de autenticación: "Por lo tanto, en el derecho romano es plenamente aplicable, que no se pueden transferir más derechos de los que se tienen. De este principio se sigue que para enajenar debe existir un propietario y por tanto debe estar justificado.

Asimismo: "La propiedad no sólo es inseparable de su evidencia, sino que la ontología (existencia) de los derechos de propiedad es puramente formal, reducible a la propiedad".

Ante la dificultad de la prueba demoníaca, el ordenamiento jurídico creó un mecanismo dogmático para probar la propiedad: ejercicio de derechos o prescripción. La función real de un usufructo no es facilitar las cosas a los usurpadores, como a veces pretenden algunos ingenuos, sino ser una prueba final de propiedad, para que cualquier comprador, incluso un propietario derivado, pueda confiar en la posesión como propietario. El ejercicio de derechos de esta manera corrige legalmente cualquier violación o ineficiencia de propiedad que sea necesaria para la investigación en cuestión.

MARCO TEORICO

2.1.- ANTECEDENTES:

Granda (2013) En su proyecto de investigación jurídica sobre el régimen jurídico de la prescripción de las ganancias extraordinarias, realiza un amplio estudio del marco teórico, jurídico y práctico del funcionamiento de los plazos de prescripción de las ganancias extraordinarias. Esto debido a que el ordenamiento jurídico que impulsa este estudio no solo forma parte de la dieta diaria de quienes ejercen el derecho como sujetos activos, sino también de quienes, como ciudadanos que integran la sociedad, tarde o temprano necesitan de diversas personas jurídicas. considera Tenemos legislación al respecto, especialmente las reglas para adquirir nombres de dominio.

La Constitución de la República del Ecuador, que tiene por objeto encaminar a la sociedad hacia la adquisición de la propiedad como derecho de todo ciudadano; incluido como deber del Estado, busca una política clara de promoción de la propiedad privada y su uso para todos los ciudadanos del país, pero ¿cuándo llega el momento? ¿Qué sucede cuando los titulares de derechos de buena fe se encuentran en desventaja, al no poder adquirir la propiedad privada?

"Está en la propuesta de reforma que se propone reducir el tiempo de quince años a diez años para las prescripciones especiales de compra gravadas con derechos de dominio, estableciendo la posesión de buena fe como agente operativo principal. Considere siempre la necesidad de que prevalezcan los derechos de un ciudadano sin perjuicio de los derechos de otro".

Pajares (2015) insistió en que “en principio, no consideramos que las reclamaciones de propiedad a través de las condiciones de obtención de un nombre de dominio sean en modo alguno una operación sencilla. Si bien se puede reconocer que el sistema judicial no es excluyente en su proceso, se ha demostrado que es necesaria la notificación del examen previo, el cual debe ser estricto y garantizar el debido proceso.

Junto con la promulgación de la Ley N° 27333 y las disposiciones existentes contenidas en la Ley N° 27157, se ha fortalecido el ámbito de actuación de los notarios, a saber, la declaratoria de propiedad con la regulación de la adquisición territorial de bienes municipales. Tal apertura de la jurisdicción notarial ya no se basa en el carácter extrajudicial del procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Civil, sino que tiene en cuenta otros factores de apoyo relacionados con la informalidad de la propiedad en el país y, por supuesto, la carga de trabajo de las instituciones judiciales. Esto significa que, desde el punto de vista del valor económico de la propiedad, existe la necesidad de flexibilizar los procedimientos destinados a la compensación de la propiedad, ya que permite incorporar activos al sistema para crear y comercializar riqueza. Las acciones del notario se daban por sentadas en ese momento, y era probable que el operador legal reemplazara al poder judicial en la gestión del proceso.

Díaz (2015) Esto corresponde a la definición dada a la institución por el derecho romano. Para los romanos, “la expropiación era la unificación de los dominios (en su herencia), continuando gobernando por el tiempo prescrito por la ley” (PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE).

A primera vista, parece que la prescripción es sólo una forma de adquirir bienes, tal como lo regulan los artículos 950-953 de la Parte V, Capítulo II, Capítulo II, Subcapítulo V del Código Civil. Pero este no es el caso, las recetas obtenidas también sirven como medio de prueba de propiedad y esta característica es la más utilizada. Al respecto, Avendaño dice que la doctrina clásica en realidad considera la prescripción como una forma de adquisición de la propiedad, esto es, la conversión del poseedor ilícito en propietario. Sin embargo, actualmente se considera un medio de prueba de propiedad. Su verdadero carácter jurídico es este último, ya que se utiliza en casi todos los casos. Específicamente, las recetas convierten a los propietarios en guardianes. Lo que sí es común y común es que se aporte prueba o prueba al dueño de sus derechos de propiedad. Sin un estatuto de limitaciones, es imposible probar la propiedad de bienes inmuebles. Nos enfrentaremos a lo que los romanos llamaban el famoso calvario diabólico.

Gonzáles (2010) Confirma que el plazo de prescripción establecido por el notario se aplica solo si la persona interesada no ha adquirido la propiedad (es decir, posee la propiedad para su beneficio) o si ha establecido la propiedad pero su cedente no es el propietario de la propiedad. derechos registrados (Artículos 7, 9, 14 y 17 de la Ley 27157 “Legalización de la Construcción”). Reglamento (Sup.Dic. N° 035-2006-VIVIENDA) agregó: “Cuando los interesados acuerden que el inmueble se encuentra en uso continuo, pacífico y público por más de diez (10) años (…)”.

“Nuevamente nos encontramos con una norma que contiene los errores típicos de la legislación extraordinaria, pues la intervención notarial se produce teóricamente en base a dos requisitos: a) si es el único titular, o b) si el transmitente no es un derecho inscrito. quedará por

tanto fuera de sus ámbitos de aplicación, si el vendedor no quiere traspasar la propiedad del inmueble al comprador, quien en lugar de un trámite de escritura pública decide solicitar la declaración de prescripción de la compraventa. ¿Por qué no se puede? Habría que preguntar a los legisladores".

2.2.- MARCO JURISPRUDENCIAL

2.2.1. IDEAS PRELIMINARES DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Comencemos este apartado destacando lo dicho por el maestro José Antonio Alvarez Capellochipi, quien sostiene que un precepto es un mandato formal por el cual la propiedad puede transformarse en propiedad. Por lo tanto, no es solo una nueva forma de probar la propiedad o solo una herramienta para la seguridad vial, es una identidad de propiedad como un permiso oficial asociado a la posesión.

Díez-Picazo y Gullon sugieren que el uso puede ser una consecuencia de la posesión que conduce a él. Según los hermanos Mazo, la prescripción es que el dueño de una cosa con posesión prolongada adquiere el título u otros derechos sobre la cosa durante un cierto período de tiempo.

Albaladejo señaló que el usufructo o prescripción es la adquisición de un dominio u otros derechos reales posesorios para continuar siendo dueño del dominio u otros derechos reales posesorios por el tiempo y en las condiciones que determine la ley. El empresario fue, fue, fue o ha sido titular del derecho (o de la cosa, si se trata de propiedad) de que se trate durante ese período y en estas condiciones. La comida que no era realmente suya se convirtió en él, ya que siguió actuando como le convenía. En uso, el estado actual que persiste en el tiempo se convierte en el estado legal.

El maestro Aníbal Torres Vásquez señaló que obtener una receta es una forma original de obtener la propiedad y una forma de probar la propiedad. En algunos casos, esto puede convertir al propietario en propietario y, en otros casos, el propietario puede probar la propiedad. Este segundo concepto de receta es el más común. Si la propiedad, p. toma repetidamente posesión de la propiedad durante el período de prescripción, el residente existente puede agregar a su posesión el período de la persona que transfirió legalmente la propiedad (artículo 1). 898º). Si todas las transferencias son válidas, la titularidad del propietario actual es indiscutible y ya no necesita probar la validez de las transferencias realizadas antes de la fecha de inicio de la prescripción para demostrarlo, porque ese es el final de la encuesta con el beneficio de la retrospectiva.

Así, hay dos tendencias en la doctrina: predomina una, donde el poseedor se convierte en propietario en algunos casos con el tiempo (Diez-Picazo y Gullón; Mazeaud; Albaladejo); el otro afirma que es un método de prueba (Torres Vásquez).

Entre los conceptos discutidos, el Dr. Max Arias Schreiber Pezet, de buen pulso y rigor académico, no es que la base de la prescripción se base sólo en principios jurídicos, porque es una institución basada en la justicia y mantener el principio de seguridad de dominio es un supuesto necesario de la paz social, en el interés público y evitando conflictos en la materia, como ya se mencionó anteriormente, asegurando que la adquisición es una forma de obtener derechos de propiedad sobre las cosas y otros derechos dentro de los plazos establecidos por la ley, estos derechos subsisten mientras la parte perjudicada no haya actuado en relación con dicha posesión.

Para reforzar lo dicho hasta ahora, Christian Laroumet se refiere al acceso por prescripción en los siguientes términos: “La adquisición de una prescripción o derecho es una forma de adquirir bienes mucho menos común que la forma tradicional. Puede considerarse rara Sí, especialmente en bienes raíces, es importante que la persona sea propietaria de la propiedad y quiera actuar como propietario. Sin embargo, el estatuto de limitaciones, también conocido como usufructo, es un sistema útil donde las personas que toman el título irregularmente o sin ninguna propiedad protectora han actuado como propietarios durante 30 años sin interferencia. verdaderos maestros. También hay que valorar si actúa de mala fe, es decir, no puede ser titular de los derechos, sino que actúa como si lo fuera, esperando que no se impugnen sus derechos de propiedad hasta dentro de treinta años. Después de mucho tiempo, es fácil consolidar la situación de hecho y convertirla en una situación de derecho, la receta está aquí. La ley debe asegurar el orden y es inconveniente discutir temas antiguos, sin contar que si el dueño legítimo no reclama la propiedad por 30 años y reclama la propiedad al dueño, no sólo se presume que no le importa, aunque su derecho no es perpetuo, porque la situación del propietario que usa el inmueble puede ser útil a la sociedad y merece más atención que su derecho.

López Santos dice que la prescripción estabiliza las relaciones jurídicas, haciéndolas perfectas; les da firmeza, firmeza, y elimina todo rastro de indecisión e incertidumbre. De lo contrario, los eventos interminables crean un estado incómodo de pánico y ansiedad en la vida social. A través de esto, una persona que se ha desarrollado fielmente a lo largo de los años se convierte en titular de derechos; el valor radica en que es dueño de bienes que no produce, perjudicándose no sólo a sí mismo, sino también a la sociedad (..).

“El citado autor, refiriéndose a Gayo (Institutas II, 44), añade que no hay duda larga sobre la pertenencia de las cosas. Debe garantizarse la estabilidad de los derechos de propiedad para que la propiedad no sea siempre incierta. Si bien muchos ven la regulación de la adquisición de propiedades como una forma de saquear la propiedad privada, como una defensa contra el mal y como una forma de reforzar la práctica del saqueo, no hay duda de que la seguridad que brinda la regulación, especialmente en países como Perú, países , las entradas de registro carecen del valor absoluto de validación de nombres de dominio.

2.3.- BASES TEÓRICAS

2.3.1. DOCTRINA Y LEGALIDAD DE LA PRESCCRIPCION ADQUISITIVA

2.3.1.1 DOCTRINA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

A. MARCO CONCEPTUAL DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA

"La palabra prescripción, etimológicamente derivada de la palabra latina 'pro scriptio', ante los tribunales contenía una advertencia; pero después de que fue enmendada, originalmente se convirtió en una excepción que limitaba el derecho del demandante a defender al ocupante.

Es sabido que la orden de adquisición de dominio tiene la función de destrucción, pero al mismo tiempo, cuando la cosa se pierde por causa de la orden, alguien tiene que reemplazar al titular original; si no hay partes interesadas, el estado lo conseguirá.

La situación es similar a la que se presenta cuando se abandona algo: lo "abandonado" puede ser ocupado por cualquiera, eventualmente también por el Estado. Se supone que se abandona la prescripción porque la tierra no produce ni cumple una función social durante mucho tiempo. En este sentido, los derechos revocables por limitación son hereditarios, mientras que los derechos personales inherentes a la personalidad, también llamados personalísimos, son inalienables e ilimitados.

De ahí la razón de justificar la obsolescencia, porque los derechos y las cosas cumplen su función para el bien público, y no sólo para los intereses privados, que es el bien social, y si se supone que el que no se preocupa por sus propias cosas, probablemente quiere renunciar a ellos. Esta interpretación está relacionada con el significado social de la propiedad, que no sólo da poder, sino que también impone una carga, de modo que quien no usa de alguna manera su propiedad no cae bajo la carga que se le impone a sí mismo.

Llegar a una conclusión tan draconiana como privar para siempre al propietario del derecho a la propiedad y transferir la herencia a los herederos requeriría un tiempo suficientemente largo para convencerse de la falta total de interés del propietario para asumir que la renuncia real de la propiedad. bienes raíces causaría un daño al público: "Es por eso que muchas recetas de venta libre tienden a tener fechas de vencimiento muy largas. La palabra usucapión, a su vez, proviene del latín "Usu Capere - usar cosas para ser usadas".

A. MARCO HISTÓRICO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

"El origen del ámbito de la regulación de la adquisición, lo tenemos en la ley de la Duodécima Tabla del derecho romano en el año 451 d.C., época gloriosa de aquella civilización en el campo del derecho, que con el tiempo influyó en el mundo occidental y otros latitudes que formaron leyes. En el derecho eclesiástico, las reglas de adquisición se tratan con más detalle, especialmente en lo que se refiere al derecho de uso de buena fe o de mala fe.

En derecho español, Alfonso Partidas El Sabio se refiere a la Usucapión como un medio para obtener dominios ya sea contra particulares o contra el estado, municipio o iglesia; pero está claro que las tierras del rey no están restringidas. Las reglas obtenidas de las partidas de Alfonso van a la codificación castellana, y de ahí a la codificación de 13 leyes indias, y finalmente a los estatutos reales de los distintos gobiernos virreinales americanos, Andrés Bello en su proyecto sobre el Código Civil, que es el origen de esta institución.

"Perú ha atravesado varias reformas estructurales, entre ellas, ajustar el tamaño de las instituciones públicas, liberalizar el mercado de capitales y el sistema financiero, eliminar las barreras al comercio exterior, revisar el sistema de pensiones, 1 de julio de 2010, flexibilizar los mercados laborales y de tierras, etc. El nuevo gobierno ha centrado su atención en el campo de la notarización, y los notarios juegan un papel importante en las transacciones de contratos y transferencias de propiedad. Con la promulgación de la Ley N° 27157, el notario tiene, entre otras cosas, el derecho de declarar las

propiedades en usufructo, y su importancia también ha aumentado. El usufructo tramitado ante notario, también denominado por algunos autores como jurisdicción voluntaria, es más sencillo, rápido y eficaz que el usufructo judicial y administrativo, que son procesos o procedimientos que tienden a los extremos. “La sencillez, rapidez y eficiencia implementada por los notarios coincide con la revolución capitalista, que tiene las mismas características y elimina todos los trámites burocráticos que entorpecen el desarrollo de las empresas y la inversión”.

B. MARCO DOCTRINARIO DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA

c.1. SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984.

El Código Civil del Perú no establece plazos de prescripción, sino que se limita a regularlos respectivamente en los artículos 950 a 953 (adquisición de la prescripción) y en los artículos 1989 y siguientes (abolición de la prescripción), que regulan dos aspectos de un mismo fenómeno. : "paso del tiempo". En ambos casos, los derechos se pierden con el tiempo. Así, la prescripción otorga seguridad jurídica al poseedor ad usucapionem, que surge al término del plazo legal de ususapira (cinco años o diez años consecutivos), quien entonces automáticamente se convierte en propietario del inmueble.

"Tanto es así que una sentencia prescrita por el artículo 927 del Código Civil es simplemente una declaración de título". El poseedor de la propiedad en adusukapionem la adquiere cuando ha vencido el término legal de usucap, que es la misma

ley que reconoce que la propiedad se adquiere por prescripción. La misma ley también establece que la propiedad se adquiere por prescripción dentro del plazo legal y llama al usuario a “presentar demanda para la declaración del propietario” (artículo 952 del Código Civil). La prescripción de la pérdida de la propiedad ajena y la caducidad de la prescripción de la pérdida de los derechos frente al deudor.

DIFERENCIA Y SEMEJANZA

Con la prescripción adquisitiva se gana un derecho, verbigracia, el poseedor gana la propiedad de un bien o la servidumbre. Mientras la prescripción extintiva se pierde un derecho, verbigracia, el acreedor pierde el derecho de acción para solicitar al poseedor la restitución de un bien, vía desalojo.

En cualquiera de los dos casos antes referidos, si el acreedor o el propietario acciona, el deudor o posesionario, respectivamente, válidamente podrían proponer la excepción de prescripción extintiva regulada en el artículo 446° inciso 12, del Código Procesal Civil y, originar, de este modo, la conclusión del proceso.

La prescripción adquisitiva encuentra regulación dentro de los derechos reales, mientras que la prescripción extintiva, es regulada por los derechos personales, llamados también obligacional o crediticios.

La prescripción adquisitiva supone un hecho positivo: la posesión la prescripción extintiva, un hecho negativo: la inacción.

"Las causales de suspensión e interrupción del plazo rescriptorio son distintas. En efecto, el plazo de prescripción adquisitiva solo se interrumpe por perdida o privación de la posesión conforme lo establece el artículo 953°" del Código Civil. (La doctrina la llama interrupción natural) mientras que los supuestos de interrupción y suspensión de la prescripción extintiva son distintos y están regulados en el artículo 1994° y 1996° del Código Civil. Entre las causales de interrupción, destaca la regulada en el inciso 3 del artículo 1996° referida a la situación con la demanda o por otro acto.

En cuanto a la forma de invocación, igualmente existen diferencias. Así, la prescripción adquisitiva solo puede invocarse en vía de acción, conforme lo establece el artículo 952° del Código Civil, mientras que la prescripción extintiva debe invocarse como excepción conforme lo establece el artículo 446° inciso 12 del Código Procesal Civil.

c.2 SEGÚN LA LEY 26662

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley N° 26662, los interesados pueden, a su discreción, acudir al tribunal o al notario para procedimientos no controvertidos.

La prescripción es un mecanismo legal que permite al dueño de la propiedad obtener la propiedad de la propiedad si ha realizado

las acciones prescritas por la ley dentro del plazo establecido por la ley. Se trata, pues, de un modo original de adquisición, ya que se produce independientemente de la relación real o jurídica del anterior propietario con el inmueble, y su principal efecto es la transferencia del derecho establecido al propietario a través del nuevo título. Título retroactivo a la fecha de inicio de la posesión.

Según la ley nro. El art. Artículos 7, 9, 14 y 17 del reglamento de edificación: “Reglamento (dec. Sup. No. 035-2006-VIVIENDA) agregó que “el plazo de prescripción para tramitar la adquisición de derechos de propiedad a través de un notario es aplicable si los interesados reconocen que la propiedad ha sido continua, pacífica y pública durante más de diez años”.

En definitiva, el notario puede anunciar la prescripción obtenida sin causa, siempre que esté escrito “prescripción para todos: “salvo esta condición, la causa debe ser siempre sometida al juzgado”.

2.3.1.2.- LEGISLACIÓN NACIONAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

2.2.1.1. MARCO LEGAL

A la hora de resolver estas "cuestiones incontrovertibles" en el notario, se tienen en cuenta los principios contenidos en la Constitución, la Ley del Notariado, el Derecho Civil y el Código de Procedimiento Civil. La Ley N° 27157 no especifica la prescripción de los notarios, sino que simplemente establece: “Para este efecto, se deberá seguir el mismo procedimiento previsto en los artículos 504 y siguientes del Código de Procedimiento Civil” (artículo 1). 21°). La deficiencia de este reglamento, porque la remisión no es suficiente para introducir las normas

reglamentarias que esclarezcan, esclarezcan y definan el tema. De hecho, en diciembre, Sup. 008-2000-MTC, modificado posteriormente. 035-2006 de vivienda, que describe el procedimiento notarial para la prescripción de la compra y se determina en su art. 38°, a falta de normas, se aplica la Ley de Enjuiciamiento Civil". "La Ley núm. 27333 (n. 1°), que a su vez ya ha determinado el orden de prelación de las fuentes de las normas según la naturaleza del sujeto regulado; al respecto, se da prioridad a la prelación de fuentes determinada por la Ley N° 27333, porque se ajusta a lo dispuesto en la ley y es superior en la reglamentación." de la siguiente manera:

Artículo 5. Funciones del notario. 5.1. Además de lo dispuesto en el artículo anterior, el notario certifica y verifica los documentos adjuntos a la solicitud de legalización de acuerdo con las obligaciones y procedimientos previstos en esta ley. 5.2. En caso de objeciones de terceros, el procedimiento debe seguirse en tribunales o arbitraje. Estatuto 7 de la Ley de Limitación del Registro de la Propiedad. - (...) Si no hubiere título de propiedad, o si el terreno estuviere registrado a nombre de persona distinta del vendedor, el propietario deberá acreditar la copropiedad como copropietario por un período continuo y pacífico de diez años. Artículo 21 de la prescripción. - El plazo de prescripción a que se refiere este capítulo será anunciado por notario a petición del interesado, para lo cual se seguirá el procedimiento previsto en los artículos 504 y siguientes de este Código. procedimientos civiles, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de este Código. Registro Artículo 22: El primer registro del nombre de dominio a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil se certifica ante notario quien debe seguir el mismo trámite que en el artículo 504 del Código de Procedimiento Civil, en su caso, de conformidad con el artículo. 504 cinco disposiciones de este Código.

D.S. 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley 27157:

Artículo 35. Confirmación de los derechos de propiedad Si durante el proceso de legalización de la edificación se establece que es necesario iniciar el procedimiento de confirmación de los derechos de propiedad, asegurando la compra de dominios o nombres adicionales, el notario, a solicitud del interesado, iniciará este Caso No Controvertido sobre los poderes de certificación notarial de conformidad con los procedimientos especificados en las Cláusulas 39-43 del Reglamento.

Artículo 36 - Caducidad de los Nombres de Dominio La caducidad de los nombres de dominio deberá registrarse ante notario si los interesados reconocen la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, independientemente de que el inmueble esté registrado o no. Si la propiedad está registrada, el notario solicitará el registro correspondiente, la señal de seguridad solicitada en la orden de adquisición.

Artículo 39 - Iniciación de la causa La causa se inicia por solicitud escrita de la parte afectada autorizada por abogado, que debe contener por lo menos:

a) Descripción exacta de la fecha y forma de adquisición y período de posesión. (b) Nombre y dirección del propietario registrado (si corresponde). c) En caso de constitución de derechos de dominio adicionales, los nombres y domicilios de sus representantes directos, personas que lo anteceden o sus respectivos sucesores. (d) el nombre y domicilio del dueño u ocupante de la propiedad colindante.

e) Certificado municipal o administrativo de registro de la propiedad como propietario o residente. f) Imprimir copia del dominio de la propiedad (si está registrado) y/o certificado de búsqueda catastral (si aplica).

g) Declaraciones de por lo menos tres pero no más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años, preferentemente vecinos o vecinos de predios colindantes, relacionados con el inmueble cuyo título se solicita. h) Otra documentación que el interesado considere necesaria. Artículo 40. Lugares donde el notario debe notificar:

a) El solicitante confirma que los derechos reclamados derivan de una o más de sus propias personas. b) El propietario registral de los terrenos y/o construcciones. c) El propietario u ocupante del inmueble colindante y todas las personas nombradas por el interesado en su solicitud.

La notificación se sujetará también a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Con independencia de la notificación de la instrucción anterior, el notario seguirá colocando carteles en los lugares más visibles de los edificios donde se requiera orden sanitario. Asimismo, brindará publicaciones con extractos de los requisitos de higiene en el diario oficial "El Peruano" y en los principales diarios, durante tres (3) días con un intervalo de tres días hábiles. Líneas de flujo donde se encuentra la propiedad. Artículo 41: Aprobación del procedimiento

41.1. El notario establece su propio mandato en el inmueble protegido por la salud y expide un certificado de existencia, en el que se hace constar la descripción y características del inmueble, la propiedad tranquila y pública del solicitante y la palabra o conducta de los habitantes. Propiedad colindante y declaraciones de testigos en presencia de un notario público.

41.2. Transcurridos treinta (30) días hábiles desde el último día de publicación, si no hubiere objeciones, el notario levantará acta indicando la valoración y trámite de la prueba y notificará la prescripción a favor de la solicitud. el nombre de la persona o los términos constituyen un título adicional, según el caso. 41.3. La escritura notarial y toda su información

básica se inscribirán sin disputa en el registro notarial de casos, desde el cual se pueden completar todas las transferencias de documentos de acuerdo con la escritura notarial.

Artículo 42 - Extinción El reconocimiento de la caducidad de la propiedad o la ejecución de un acta notarial de concesión de la propiedad adicional es suficiente para inscribir la propiedad en el registro correspondiente y cancelar la inscripción a favor del propietario anterior. Una copia certificada de la ley debe adjuntarse a la FOR de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del estatuto para su presentación a la notaría. Artículo 43: Objeciones

43.1 “Cualquier persona puede oponerse a la adquisición del derecho a declarar la propiedad a la formación continua de derechos adicionales de propiedad hasta la expedición de un documento notarial que ponga fin al caso”. Dicha objeción deberá ser presentada por escrito ante notario público, quien suspenderá el proceso en el país donde se encuentre la objeción, y el caso será trasladado a un tribunal civil especializado en la jurisdicción donde se encuentre la propiedad dentro del tercer lugar de trabajo. día. situado, en oposición. 43.2. Después de que el juez recibe los documentos, asigna tiempo de juicio mutuo a las partes.

2.3.2.- LA PROPIEDAD

2.3.2.1. LA POSESION

La posesión, que se realiza como sujeto de derechos de propiedad y de buena fe, tiene por objeto mejorar y consolidar la propiedad, para lo cual el poseedor debe, entre otras cosas: cumplir los requisitos que hemos señalado, pero la posesión también debe ser razonable. Los propietarios de títulos y ferias también deben hacerlo con calma y abiertamente. Cuando hablamos de posesión pacífica, nos referimos a dominio absoluto o posesión no violenta. Este es un almacenamiento no violento. En la doctrina clásica, tanto la pretensión de adquirir como la continuación o continuidad de la posesión deben fundarse en la no utilización de la fuerza o la violencia. Por lo tanto, se excluye el uso de la fuerza física (sustancia) y letal. El apaciguamiento se entiende así como lo opuesto a la violencia. Levitan dijo: “Si la posesión comienza después del cese de la fuerza o la violencia. (Artículo 3.959 de la Ley Argentina) para usarla, la posesión debe ser pacífica. Posesión silenciosa: Este requisito debe verse en su contexto, ya que su amplia aplicación significa que nadie puede obtener una receta sin obtener primero la posesión por entrega voluntaria.

Sin embargo, es suficiente para comprender la pacificación dentro del período especificado. No importa si su origen es violento o poderoso. La pretensión pacífica debe entenderse como art. 920 permite al ocupante usar la fuerza, pero no vuelve violenta su posesión porque se basa en la presunción de propiedad protectora de la posesión (art. 912).

La propiedad pública es propiedad conocida si no se oculta su adquisición y uso. Público es lo contrario de secreto o secreto. Se basa en el hecho de que el poseedor debe tomar posesión de una manera conocida por todos y "comportarse de una manera natural que le dará un derecho legal". El residente actúa como propietario en el ejercicio de su derecho a la propiedad, y la única forma de hacerlo es abiertamente, nunca en secreto, todo lo contrario.

Finalmente, se señala que la apropiación ad usucapionem se caracteriza por la apropiación continua, pacífica y conjunta, frente a la apropiación indebida, que es interrupción, violencia y clandestinidad.

2.3.2.2 EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL PERUANO DE 1984:

La propiedad en el Código Civil de 1984, a pesar del énfasis en las tendencias solidarias de la propiedad, porque debe estar alineada con el interés público y dentro de la ley. Los legisladores consideran que la implementación de los tres derechos inherentes a la propiedad (uso, goce y expropiación) debe estar alineada con el interés público. Artículo 923 del Código Civil vigente.

"La constitución de 1993 no define los derechos de propiedad, pero establece que son inviolables (artículo 70), y luego agregó que la propiedad se usa de acuerdo con los intereses públicos y dentro de los límites de la ley". Arte.

El artículo 923 del “Código Civil”, que se encarga de determinar los derechos de los casos, determina en primer lugar que es una autoridad legal, es decir, se sigue de la ley. Se refiere

a un bien o grupo de bienes, ya sean tangibles (cosas) o intangibles (derechos). Tener las cuatro calidades o derechos que la propiedad confiere a su dueño: usufructo, goce, usufructo y pretensión.

"Las características clásicas de la propiedad son el uso, el goce y la enajenación. Un derecho de reclamación no es un bien inmueble, sino un derecho a aquello que es potestad del dueño de todos los derechos de propiedad. Además de las propiedades o derechos del propietario, la doctrina analiza cuatro características de la propiedad: son derechos reales, derechos absolutos, derechos exclusivos y derechos perpetuos. La propiedad es permanente. Esto significa que no se desgasta simplemente por no usarse. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar), lo que no significa pérdida de derechos.

El propietario que ha perdido el derecho necesita que otros lo adquieran después de la prescripción (artículo 927). "De la última parte del art. 923º regula que el uso de la propiedad debe ser conforme al interés público y dentro de los límites de la ley. Esta regulación incluye los intereses públicos, ya que la Constitución de 1979 estaba vigente al momento de la aprobación de la ley actual. El bien común es el bien general, el bien de todos. Por otro lado, un interés social es algo que puede tener un determinado grupo social, dice Jorge Avendaño Valdez.

2.3.2.3 MECANISMOS PARA OBTENER LA PROPIEDAD.

A. REQUISITOS

Los requisitos para la prescripción adquisitiva son los siguientes:

a.1. **Posesión continúa**:

La propiedad continua de la propiedad no significa que deba permanecer permanentemente unido a ella, diciendo: "La interferencia actual con la propiedad no es necesaria, ya que la interferencia potencial es suficiente y esto aumenta la renuncia de terceros".

La ley también proporciona herramientas útiles que pueden utilizarse para continuar la posesión, como el artículo 898 del Código Civil (que consolida las reglas de posesión) y el artículo 915 (presunción de continuidad de la posesión).
"La continuidad de la posesión, por lo tanto, no necesita ser mantenida por el mismo sujeto" porque la adquisición por prescripción puede prever un conjunto de condiciones de posesión destinadas a permitir que el poseedor existente disfrute del período durante el cual la adquisición es válida. el propietario posee.

El tiempo que transcurre hasta que expira el dolo y el actual titular no tiene plazo correspondiente. En el caso del artículo 915, la Asamblea Legislativa estableció una presunción de continuidad de la posesión, permitiendo al poseedor probar que tuvo la posesión en un período anterior y ahora, asumiendo así que tuvo la posesión en el período intermedio; sin embargo, dicho supuesto permite evidencia en contrario.

a.2. Posesión Pacífica:

La propiedad pacífica debe entenderse como propiedad libre de violencia física y moral. Así, la ley del bien no puede ser mantenida por la fuerza.

Sin embargo, para obtener la posesión con posterioridad a la prescripción se debe tener en cuenta el transcurso del plazo legal desde el momento del cese de la violencia.

.

a.3. Posesión Pública:

La posesión es una exteriorización de la propiedad, la escritura de posesión es un medio para evitar inspecciones onerosas, y el poseedor debe actuar como verdadero titular del derecho.

Por tanto, no puede considerarse titular del derecho a quien lo posee en secreto o lo oculta de las circunstancias, porque la prescripción es una forma útil y necesaria de proteger al legítimo titular, no puede proteger a nadie, no así según el comportamiento patrimonial de los bienes públicos.

Aparte de esto, la posesión pública tiene otro fin básico, que es permitir que el dueño legítimo se oponga a tal posesión si el dueño actual no tiene título de propiedad, si insiste en la posesión secreta, lo cual es imposible, negando a los verdaderos titulares de derechos la oportunidad de proteger su propiedad.

a.4.- Posesión como Propietario:

Para que un poseedor adquiera la posesión después de la prescripción, debe tener la intención de actuar como poseedor, es decir, actuar con animus domini. También es un filtro importante porque en este sentido no todos los titulares podrán usarlo porque no muestran la hostilidad mencionada anteriormente.

Así, por ejemplo, el poseedor directo no podrá reclamar la prescripción, porque reconoce que otra persona -el poseedor directo- es propietaria del inmueble. Lo mismo sucede con el criado del señorío, porque no es para sí, sino para el beneficio de otro, y también le reconoce mejores derechos al otro.

a.5. El Justo Título y Buena Fe:

No es un estatuto de limitaciones general, pero permite que las personas que han tenido un derecho equitativo y que han actuado de buena fe adquieran bienes en un período de tiempo relativamente corto.

Esto se debe a que la persona que lo posee de buena fe puede suponer que él es el propietario legítimo, simplemente está tratando de evitar las complejidades de las pruebas anteriores con los números relevantes para obtener una prueba sólida de su propiedad. estado del título.

Requisitos para el procedimiento notarial:

Procedimiento Notarial.

De acuerdo con las normas citadas encontramos las siguientes etapas:

✓ Presentar la solicitud con los anexos relacionados,

✓ Habilitación notarial para solicitud

✓ Publicación de avisos

✓ Inscripción de valores en registros públicos,

✓ notificar a los propietarios directos, cedentes, vecinos e interesados,

✓ colocar carteles en la propiedad,

✓ Examen notarial de bienes y prórroga de actos públicos, cabe señalar que en ninguno de los procedimientos de prescripción se han fijado plazos ni prioridades.

b.1. En relación con la solicitud:

Cabe recalcar que no procede tal designación (inciso a) del artículo 5 de la Ley 27333), es un documento preciso e idóneo para la redacción de un acto público, que es el último trámite de registro que debe emitir un notario después de la aprobación notarial (No. 5 de la Ley n. 27333 sección (f). En el mundo notarial, el término solicitud se utiliza en situaciones en las que se amplía el acta de la reunión a incluir en el contrato notarial.

Si la solicitud se tramita sin trámite judicial, deberá ser aprobada por abogado (artículo 14 de la Ley 26662) y firmada por el solicitante y por lo menos 3 y no más de 6 testigos mayores de 25 años que declararán bajo juramento

que saber que ellos saben solicitante e indicar dónde posee la propiedad. En aplicación adicional del Código de Procedimiento Civil (artículo 229), los testigos no pueden ser parientes del cuarto o tercer progenitor, del cónyuge del solicitante o de la pareja de hecho, ni personas que tengan un interés directo o indirecto en el resultado del caso. Aunque la ley no lo prohíba, creemos que el dependiente de un notario no puede ser un testigo prescrito porque no sería un testigo apropiado y afectaría la imparcialidad del proceso. Se debe adjuntar una copia del documento nacional de identidad del testigo para confirmar que cumple con los requisitos de edad mínima del Código. Según el arte.

De acuerdo con el artículo 505 del Código Civil, la solicitud también debe expresar el tiempo de la posesión, la fecha y forma de adquisición, el nombre de la persona que registró los derechos de dominio sobre el inmueble, así como el nombre del propietario o poseedor. y el lugar de la notificación. de la propiedad contigua a la propiedad. Esta solicitud deberá ir acompañada de un plano perimetral y de ubicación aprobado por la municipalidad correspondiente y un certificado de la municipalidad como propietario o propietaria del inmueble.

Al recibir la solicitud, el notario debe verificar si se cumplen los requisitos anteriores, no hay fecha límite para esta calificación.

***b.2. En relación con las publicaciones*:**

Deberán publicarse en el Diario Oficial del Perú y en otra publicación de distribución nacional; hay tres publicaciones con tres días hábiles de diferencia.

La publicación deberá contener un resumen de la solicitud e indicar el nombre y domicilio del notario que realizó el trámite.

b.3. Respecto de la anotación preventiva de la solicitud.

Junto a ellos, se busca que cualquier interesado pueda entender el proceso de prescripción, de manera que se protejan los derechos de terceros.

La ley no especifica qué documentos se deben adjuntar a una fianza, por lo que existen diferentes estándares entre los registradores con respecto a los requisitos para un notario de fianza.

Con el fin de poner fin a la inconsistencia de estas normas, la Resolución No. 490-2003-SUNARP/SN, que en su numeral 5.3 define: a) Los documentos notariales que requieran marcaje de seguridad. b) una copia certificada de la solicitud, excluyendo anexos y pruebas. c) Plano de ubicación notariado y copia de ubicación del inmueble.

***b.4. En relación con las notificación a la persona de quien derive el derecho*.**

Para el titular registrado, los vecinos y los intervinientes en la tramitación de la solicitud (artículo 5

inciso d), la Ley Núm. 27333: “Esta debe hacerse de conformidad con las formalidades prescritas en el Código de Procedimiento Civil, incluyendo todas. En su caso, notificar al DNI”.

***b.5. Respecto de la colocación de carteles en el inmueble*.**

La ley no especifica el medio por el cual puede implementarse, ni especifica cuánto tiempo debe permanecer en el inmueble, por lo que basta acreditar que el cartel fue pegado en alguna etapa del proceso: “Es claro que el cartel mencionado se adjunta al frente de la propiedad con el fin de llevar a cabo la función de propaganda del envejecimiento de la propiedad”.

b.6. Constatación Notarial del inmueble.

Otra etapa del procedimiento es que el notario debe estar presente durante el plazo de prescripción (artículo 5, incl. e) Ley núm. 27333). El notario comprobará la posesión pacífica y pública del inmueble en ese momento y expedirá un certificado de existencia, en el que se indicarán los inmuebles y colindantes al inmueble como consecuencia de la declaratoria. No todos los vecinos tienen que declarar, solo los que quieran declarar y estén seguros de su solicitud.

Tal declaración debe, por supuesto, estar de acuerdo con la prescripción del solicitante, y debe ser una declaración libre, espontánea y voluntaria.

b.7. En relación con la extensión de la escritura pública.

Esto debe ser después de la finalización de todos los procedimientos mencionados anteriormente y de conformidad con el artículo 5, incl. f) Ley N° 27333, han transcurrido veinticinco días hábiles desde que se publicó el último aviso en el diario.

El acto deberá contener como mínimo: solicitud, notificación y constancia de presencia. De la especificación se desprende que, entre otros, podrán colocarse otros documentos que el solicitante o notario considere necesarios al respecto, así como, a nuestro juicio, declaraciones testimoniales y testimonios relacionados. La escritura debe ser firmada por el solicitante, no por testigos o transeúntes. Es importante que la Ley N° 27333 art. 5 inciso f) sostiene la opción de llenar un formulario de registro o presentar una solicitud de restricción de escritura pública, creemos que la segunda es correcta, porque se trata de declarar la propiedad con papeles y documentos correctos, papeles esenciales, tendrá para mostrar un acuerdo de seguridad nacional, por ejemplo, la identidad del otorgante y la prueba de la capacidad jurídica, la posibilidad de solicitar múltiples transferencias del título, etc. Ventajas que el registro no tiene.

En cuanto al instrumento a otorgar, existe un debate sobre si se trata de un acto público o de una escritura pública, ya que las disposiciones de la Ley 27157 se refieren a la palabra “escritura” como definitiva en varios

artículos (41.2, 41.3, 42 y 43.1). Las declaraciones de propiedad fueron registradas y publicadas en consecuencia, causando confusión con la Ley núm. 27333, que trata de los actos públicos.

Algunos autores utilizan el término “conducta notoria” para referirse a la conducta que forma parte de un contrato notarial, caracterizada por declaraciones notariales ubicuas que califican documentos o realizan procedimientos para instrumentalizar hechos notorios, como la ausencia de herencia testamentaria o la declaración de bienes. . por prescripción, se opone a la escritura pública, donde la persona principal es el donante, cuya declaración de voluntad tiene prioridad.

Actualmente, ambos instrumentos se utilizan para formalizar títulos de propiedad con plazos de prescripción, y ambos son válidos.

B. REQUISITOS PARA EL TRAMITE DE PRESCRIPCION ADQUISTIVA DE DOMINIO (TERRENO URBANO)

1. Solicitud dirigida al Notario firmada por el (los) posesionario del inmueble y por tres testigos mayores de veinticinco años (vecinos del inmueble a prescribir).
2. Copia legible del documento nacional de identidad del solicitante o solicitantes y de los tres testigos.
3. Plano catastral en caso que el inmueble se ubique en el Distrito de Huacho y certificado negativo de catastro en

caso que el inmueble se ubique en otro distrito de la provincia de Huaura.

4. Plano perimétrico y ubicación con su memoria descriptiva firmadas por el ingeniero civil y visados por la Municipalidad donde se encuentra ubicado el inmueble, si sobre el inmuebles hay una fábrica y el solicitante desee que le registre, se tendrá que presentar el formulario registral (FOR), en tres juegos (elaborados y suscritos por Ing. Civil inscrito en el índice de verificadores de registro públicos).
5. En caso que la propiedad se encuentre dentro de un área con antecedente registral presentar memoria y plano de independización.
6. Certificado de búsqueda catastral (expedido por registros públicos).
7. Si el inmueble está registrado en la SUNARP, se presentará un Certificado registral Inmobiliario (CRI), en este caso se notificará necesariamente a los titulares registrales del predio.
8. Documentos que acreditan la posesión pacifica, publica y sin interrupciones por más de 10 años de antigüedad (minuta, contrato privado, escritura imperfecta otorgada por Juez de Paz y/o documentos que acrediten la transferencia entre el anterior posesionario y el actual posesionario), comprobante de pago de impuesto predial, comprobantes de pago de servicios de agua, luz, teléfono y cualquier documento que vincule a los solicitantes con el inmueble a prescribir.
9. Datos de los colindantes (nombres y apellidos y dirección) para ser notificados del trámite de prescripción.

10. Duración el trámite aproximadamente 6-8 meses, los derechos notariales varía según la ubicación del inmueble a prescribir, más derechos de presentación a los Registros Públicos.

2.3.2.4 OPOSICIÓN AL TRÁMITE

Si en algún momento hay objeciones para obtener un estatuto de limitaciones, el procedimiento debe darse por terminado. Esto se debe a que una objeción crearía un conflicto entre el demandante y el objetor del procedimiento y, por lo tanto, terminaría con la naturaleza extrajudicial del procedimiento.

La terminación debe basarse en el consentimiento unánime de conformidad con la Ley no. 27333 a las claras disposiciones del artículo 5, inciso g) y de la Ley núm. 26662 aplicación del artículo 6. Si hay una objeción, el notario debe notificarlo al colegio de notarios, al registro estatal y al solicitante.

La prescripción es el único procedimiento notarial en que las objeciones deben ser notificadas al Colegio de Notarios y al Registro Público; lo consideramos una formalidad innecesaria. Si es necesario contactar al solicitante porque es parte interesada en el procedimiento de limitación y está directamente afectado por la interposición de la oposición, la comunicación con el solicitante al respecto debe permitirle iniciar los procedimientos judiciales de manera adecuada. canales legales.

No se sigue de la norma que el notario tenga que presentar una señal de advertencia para una orden inscrita en el registro, se limita a la indicación de que debe notificarse al registro público. Sin embargo, puede ser revocado a petición del solicitante que presentó la prescripción.

En cuanto al plazo de presentar una oposición, la normativa (Artículo 43.1 del Reglamento y Artículo 5 de la Ley N° 27333, inc. f) establece que por el momento se inicia con un instrumento público (ley o acto).

2.4.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

Acta Notarial: Para inscribir la propiedad en el registro de la propiedad correspondiente y, en su caso, cancelar el registro de la propiedad a favor del propietario anterior, basta con un documento notarial que declare la restricción de los derechos de propiedad o que permita otorgar derechos de propiedad adicionales.

Una copia certificada de la escritura se adjuntará al PAR para que el notario público la presente en la oficina de registro de conformidad con el artículo 31 del estatuto..

Anotación Preventiva: Los Avisos de seguridad son registros provisionales y temporales diseñados para preservar la prioridad y alertarlo sobre posibles razones para cambiar acciones o derechos registrados.

La obtención de una marca de advertencia para una solicitud de prescripción junto con un informe positivo se hará en el registro de la propiedad, por lo que la solicitud de declaración de

propiedad recibirá una marca de advertencia aunque la propiedad no esté registrada. En este último caso, se debe presentar un mapa de la zona dentro del plazo, el cual se entrega al departamento de registro de la propiedad, si la declaración de propiedad no se acredita, la inscripción queda sin efecto. Las notas seguirán siendo válidas durante todo el programa. El registrador sólo prorrogará o cancelará el aviso anterior con base en la notificación que emita la provincia y la ciudad, cuando corresponda.

Asiento Registral: En los actos jurídicos, se denominan asientos registrales las pruebas escritas en el registro y los nombres que de ellas resultan. En particular, suele referirse a la anotación de derechos en el registro de la propiedad u otras condiciones derivadas del mismo. Las anotaciones que se pueden realizar son inscripción, anotación, anotación al margen, cancelación, etc.

Aplicación Supletoria: Derechos adicionales forman las normas del ordenamiento jurídico, que tienen derecho a regular una situación que no es propia de sí misma, sino que está relacionada con el hecho de que la rama específica del ordenamiento que debería regularla no lo hace. Por lo tanto, el Acta Adicional elimina la falta de normas específicas y juega un papel en llenar los vacíos legales. Incluye todos los aspectos que no están regulados por una ley específica.

Bien: Es cualquier entidad (tangible e intangible) que puede ser "útil" para las personas siendo susceptible de valor económico. La utilidad es que las personas puedan utilizar dicho artículo para satisfacer sus necesidades básicas o complejas. Además, dicha unidad debe poder ser valorada de tal forma que pueda ser puesta en circulación en el comercio, es decir. pasado de un dueño a otro.

Buena Fe: La buena fe en el posesionario se genera como la “creencia” que, la persona que le transfiere el derecho de propiedad era realmente el propietario del mismo.

Posesión: El artículo 896 del Código Civil vigente define la posesión como “el ejercicio de hecho de uno o más derechos reales”. Es el derecho de propiedad más simple entre todos los derechos de propiedad, es decir, la conexión más simple entre un objeto y una mercancía. Este enlace es "real" si es bueno. Cuando un sujeto está "conectado" a un bien, se involucra en un comportamiento posesivo típico: usa, disfruta, reclama e incluso dispone del bien.

Causante: Persona que transmite a otro, llamada causahabiente de un derecho persona que deriva su derecho a otra.

Catastro: Censo y padrón estadísticos de inmuebles.

Competencia Notarial: Es competente conocer el trámite de regularización, por parte del notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización.

Para los casos de saneamiento de titulación regulados en el Capítulo IV del título II el notario debe ser abogado.

Escritura Pública: Es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el Notario, que contiene uno o más actos jurídicos 739 legislación registral y notarial pie de página)

Formación de Titulo Supletorio: La constitución de los derechos de propiedad adicionales sobre un nombre de dominio se realiza ante notario cuando el titular no tiene derecho a probar sus derechos, siempre que el objeto de propiedad legalizado esté construido sobre propiedad no registrada. Los solicitantes acreditan la propiedad durante al menos (05) años. Si los derechos de propiedad del solicitante sobre la propiedad o los derechos de propiedad no alcanzan el límite de edad de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil, es útil organizar el establecimiento de derechos de propiedad adicionales a través de un notario.

En este caso, el solicitante no tiene que probar la propiedad durante cinco años.

Función Jurisdiccional: El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determine.

Fecha Cierta: Una fecha determinada es la fecha de recepción del documento, en la cual los datos no pueden ser objeto de controversia y por lo tanto tener efectos jurídicos entre

las partes y terceros, según se establezca fehacientemente. El artículo 245 del Código de Procedimiento Civil regula la forma en que los documentos adquieren la calidad de fecha específica.

Inscripción: Anotación en un registro público, de algún acto o contrato.

Inmatriculación: Los inmuebles en nuestro sistema registral son “registrados” en el registro de la Propiedad inmueble bajo el sistema de “Folio Real”; eso significa que a cada uno le corresponde “su propia partida”. Cuando el inmueble no tiene esa partida, se procede a “darle esa partida registral”; a eso se le conoce como inmatriculación.

Justo Título: El título es un acto jurídico de transferencia de dominio, por ejemplo: venta, donación, permuta, fecha de pago, etc. Se configura una designación justa cuando un acto reúne todos los elementos (es decir, todas las condiciones necesarias) para ser válido, pero es defectuoso. La persona que transfiere la propiedad no es el propietario. Así, la propiedad equitativa se configura cuando el cedente del título o contrato no es el verdadero propietario del inmueble.

Notificación: Las notificaciones deberán realizarse solamente cuando las direcciones de los destinatarios sean conocidas, incluyendo los colindantes (art. 5°, inciso d) Ley 27333); en caso contrario, deberá efectuarse la notificación por edicto.

Prescripción Adquisitiva de Dominio (bienes inmuebles): Es uno de los modos de adquirir el derecho de propiedad sobre inmuebles. Esta modalidad tiene como elemento configurantes el ejercicio de la posesión sobre el inmueble por un lapso de tiempo (10 años), de manera pública y pacifica; la existencia o no de justo título, y la intensión del poseedor de poseer como propietario.

Propiedad: Es el derecho subjetivo de disponer libremente de los objetos sobre los que recae.

Según el artículo 923° la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer, y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la LEY.

Propietario: El que posee sobre alguna cosa el derecho de propiedad. Dueño de inmuebles.

Propiedad Inmueble: Es la propiedad que recae sobre bienes muebles (predios), incluidos sus partes integrantes y accesorios.

Proceso: Conjunto de diligencias y actuaciones de una causa criminal. Pero en realidad y con mayor amplitud, podría decirse del proceso que se trata de una secuencia y serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver mediante un juicio de la autoridad, el conflicto sometido a su decisión.

Proceso Notarial: Secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver mediante un juicio del notario, la declaración del derecho sometido a su decisión.

Procedimiento: En general acción de proceder. Sistema o método de ejecución, actuación o fabricación. Modo de proceder en justicia, actuación de trámites judiciales o administrativos.

Oposición al Trámite: Es el derecho de cualquier interesado, siempre que se refiera al mismo predio, para poner fin al procedimiento notarial no contenciosos sin que se produzca pronunciamiento sobre el fondo del asunto. En virtud al ejercicio del derecho de oposición. la cuestión ventilada en sede notarial se traslada al conocimiento del órgano jurisdiccional.

Saneamiento: Según el jurista Figueroa Estremadoyro, es la obligación que tiene el transferente de un derecho de dejar expedito el derecho transferido, quedando el transferente obligado a responder frente al adquiriente cuando no se transfiere, quedando el transferente obligado a responder frente al adquiriente cuando no se transfiere un derecho firme o no permitiendo que su nuevo titular lo disfrute o ejerza plenamente.

En el contrato de compra-venta, dícese de la obligación que tiene el vendedor de garantizar al comprador la posesión legal y pacífica de la cosa vendida y de responsabilizarse por los vínculos ocultos que pueda tener el bien.

Saneamiento Legal: De la propiedad inmueble, principalmente consiste en los procesos que se siguen ante el Poder Judicial (Juzgados Civiles y Mixtos), y también notariales

que se realizan con la finalidad de consolidar el derecho de propiedad.

Superintendencia Nacional de Registro Públicos: (SUNARP), Es un organismo descentralizado y autónomo del sector de justicia, que se constituye, conforme a la Ley, como el ente rector del sistema nacional de los registros públicos a nivel nacional.

Tiene por finalidad mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientando a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

SUNARP, Tiene como finalidad dictar las políticas y normas técnico administrativas de los registros públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos que se inscriben en los Registros Públicos, que integran el sistema Nacional y que han tenido acogida al cumplir los requisitos de Ley.

2.5.- PLENOS JURISDICCIONALES

SÓLO CIERTOS TIPOS DE BIENES DEL ESTADO PUEDEN SER ADQUIRIDOSPOR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

No se prohíbe la adquisición de bienes de propiedad privada por parte del Estado, pues de acuerdo con el artículo 73 de la Constitución Política Nacional, sólo los bienes de propiedad o uso público no están sujetos a restricciones ni pueden enajenarse.

(CAS. Nº 1157-2002-Lambayeque.El Peruano, 01/12/2004)

EL COPROPIETARIO NO PUEDE ADQUIRIR POR PRESCRIPCION LOSBIENES COMUNES

No se prohíbe la adquisición de bienes de propiedad privada por parte del Estado, pues de acuerdo con el artículo 73 de la Constitución Política Nacional, sólo los bienes de propiedad o uso público no están sujetos a restricciones ni pueden enajenarse.

(EXP. N° 498-2001. 08/11/2001) (EXP. N° 498-2001. 08/11/2001).

LOS REQUISITOS PARA EJERCER LA PRESCRIPCION ADQUISITIVAORDINARIA SON COPULATIVOS

El artículo 950 inciso 1 del Código Civil prevé un plazo de prescripción largo o general, cuya calificación exige que la posesión usada como propietario se mantenga pacífica y públicamente durante diez años. Del texto de la norma se puede concluir que para adquirir el inmueble se debe ser propietario y a la vez se deben cumplir todos los requisitos señalados en las normas materiales dentro del plazo, pero se debe tomar en cuenta que la propiedad debe ser instrumentada como propietario, se escribirá allí que la propiedad pertenece al Animus domini.

(CAS. N° 2345-2000-Lima. 03/09/2000.

NO ES IGUAL POSEER COMO PROPIETARIO QUE POSEER CON JUSTO TITULO

Los requisitos de limitación general para la posesión de la propiedad como propietario no deben confundirse con los requisitos de limitación específicos para la posesión adecuada de la propiedad. El primero asume que el propietario se comporta como tal, el segundo, por otro lado, necesita involucrar encabezados o archivos.

(CAS. N° 3818-00-Huaura. El Peruano 31/07/2001).

FACULTADES DEL NOTARIO EN EL PROCESO DE DECLARACIÓN DEPRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Las actuaciones del notario en los casos no controvertidos previstos por la ley se realizan en el ámbito previamente señalado en el reglamento, el cual establece que el notario no tiene derecho a ser invitado en el referido procedimiento en el proceso de información de tiempo. Se nombra un administrador del programa, cuya dirección se desconoce.

IMPLICANCIAS DE LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

El plazo de prescripción para la obtención de un nombre de dominio se aplica tanto a los inmuebles registrados como a los no registrados, y en lo que se refiere a los inmuebles registrados, la sentencia prevé la nulidad de los derechos del anterior propietario. Tratándose de bienes no inscritos, basta sentencia judicial para inscribirlos en el registro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 952 del Código Civil. RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE Nº 047-2000-ORLL-TRN

CONCLUSIONES

- Se ha comprobado los supuestos que orienta la tesina, en el sentido que todos los solicitantes que cumplen con los requisitos exigidos para el proceso de prescripción adquisitiva, según la Ley 27157 y su para obtener los beneficios que otorga la norma.

- Los solicitantes que no cumplen con presentar los documentos solicitados exigidos por la ley, no se procede ante la notaria, o en todo caso después de un análisis de los mismos se le devuelve a los solicitantes o se le archiva, salvo que en un tiempo perentorio presente los documentos faltantes.

- En expedientes que se presentaron oposición son derivados por la notaria al poder judicial, iniciándose un proceso contencioso de acuerdo a Ley.

- La Ley sobre prescripción adquisitiva de propiedad es un avance legal en la jurisprudencia peruana, que se planteó para regularizar la propiedad; en cuyos articulados están dentro de los procesos más avanzados de la jurisprudencia contemporánea.

- El estudio es relevante y reviste de gran importancia en cuanto permite ilustrar a los abogados y solicitantes que el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley obtienen en forma mediática la propiedad exigida a través de una notaría.

- Existen gran jurisprudencia a nivel internacional, sobre todo en los países colindantes a nuestro país, sobre la adquisición prescriptiva de la propiedad, por supuesto con la diferencia del caso sobre situaciones particulares.

- El tratamiento legal que se da a la prescripción adquisitiva notarial de la propiedad es similar a todos los países colindantes del Perú.

- El gran aporte legal de nuestra investigación es que se demuestra que el proceso de prescripción adquisitiva notarial de la propiedad contiene los elementos de brevedad y economía que son los ejes fundamentales en todo proceso jurídico.

RECOMENDACIONES

- La notarial debe difundir los alcances y vacíos de la ley sobre prescripción adquisitiva notarial a través de manuales breves e ilustrados, y ser entregados a los abogados y solicitantes de este beneficio.

- Se debe efectuar conversatorios, seminarios y simposios sobre los alcances y vacíos de la ley 26662, promovidos por las notarías.

- Las notarías deben formular algunos alcances para reajustar la temática de la ley sobre prescripción adquisitiva notarial, como producto de su praxis en el ejercicio de sus funciones.

- Se debe realizar coordinaciones inter-notariales a fin de unificar criterios en aplicación de la ley 27157.

- Realizar cursos para analizar los casos de oposición a fin de dar solución a situaciones que viabilice un proceso justo y veraz sobre prescripción adquisitiva notarial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez, J. (2009) *Derecho Registral*. Op. Tomo I Pág. 18

CÓDIGO CIVIL PERUANO (2014) Jurista Editores. Art. 896. Pág. 227. Lima, Perú.

CODIGO CIVIL PERUANO (2013) Jurista Editores. Art. 953° Pág. 241. Lima, Perú.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ (1993) Artículo 70

Gálvez, I. (2014) *Manual de Derecho Registral y Notaria*l. Ediciones Legales - 2014 Pág. 320 -321

Gonzáles, G. (2005) *Derechos Reales.* PUCP. Pág. 660

Gonzáles, G. (2010) *La usurpación. Fundamentos De La Prescripción Adquisitiva De Dominio*. Jurista Editores. Pág. 265-75

Gonzáles, J. (2014) *Oposición al Tramite Manual del Derecho Registral y Notarial* – 2014 Pág. 16

Ledesma, M. (2009*) Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II*, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, Pág. 156.

LEGISLACIÓN REGISTRAL Y NOTARIAL (2013), Juristas Editores PAG. 177, 178, 179 y 180.

Messineo, F. (1979) *Manual del derecho civil y Comercial Tomo III.* Ediciones Jurídicas Europa – América. España.

Nicoliello, N. (1999) *Diccionario del Latín Jurídico.* Ed. Bosch Pág. 240. Bilbao, España.

Osorio, Z. (2012) *Legislación Registral y Notarial.* Editorial IDEMSA Capitulo II Págs. 426 – 429. Lima, Perú.

Petit, E. (2015) *Tratado Elemental del Derecho Romano*. Editorial PORRUA. Pág. 355-356. España.

Ramírez, J. (1988) *Diccionario Jurídico.* Décima Edición Actualizada. Editorial Heliasta. Buenos Aires. Argentina. Pag. 251

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (2007). Diccionario virtual de la Real Academia Española – RAE. España.

Salazar, M. (2007) *Protocolo Notarial*. Editora jurídica Grijley. Cusco – Perú. Págs. 371- 372.

Siguas, J. (2000). P*rescripción adquisitiva y titulo supletorio en sede notarial*. Primera Edición. Librería y Ediciones Jurídicas. Lima – Perú. Pág. 15

Von Ihering, R. (2004) *La teoría de la posesión*. Editorial Reus, Madrid, 2004, Pág. 57

ANEXOS

ANEXO 1

DERECHO COMPARADO DE LAS LEGISLACIONES.

COLOMBIA.

El Código Civil Colombiano regula dentro de sus artículos 2531° y 2532° a la figura jurídica de la Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, fenómeno que corresponde a uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas, cuando el respectivo bien "Ha sido poseído por el tiempo exigido por la ley", esto es, por diez o por veinte años, según se trate de la prescripción ordinaria o extraordinaria, respectivamente, requiriéndose además de una posesión material del bien, sin interrupciones, que se ejerza sobre bienes prescriptibles y que los actos posesorios sean continuos, pacíficos carentes de clandestinidad

En cuanto se refiere a la Prescripción extraordinaria, mediante ley 791 del año dos mil dos redujo a la mitad dicho plazo de Prescripción, asemejándose desde entonces, con el plazo Prescriptivo extraordinario, dada en nuestra legislación- Perú.

Dentro de los requisitos establecidos para la Prescripción adquisitiva, se encuentra establecido en el artículo 2531° de este Código Civil, que proscribe como requisito sine qua non "El dominio exclusivo del inmueble, vale decir que el tiempo transcurrido por la ley, debe aplicarse al poseedor inminente o primigenio, no estableciéndose dentro de la zona lógica, el cómputo entre coposeedor, es decir la ejercida por dos o más poseedores, pues los elementos que jurídicamente la integran, esto es, la subordinación de la cosa al sujeto (corpus) y la convicción detentada como señor y dueño (animus), son desarrollados por una pluralidad de personas, quienes conforman una comunidad, en cuyo beneficio actúa la posesión de cada uno de sus integrantes".

“El coposeedor, entonces, ejerce la posesión para la comunidad y, por ende, para admitir la mutación de ésta por la de poseedor exclusivo se requiere que aquel que ejerza los actos de señorío en forma personal, autónoma o independiente, desconociendo a los demás.

De lo que se concluye, que en la legislación Colombiana, la figura de la Prescripción adquisitiva, posee mecanismos de defensa para el poseedor usucapiente, así como el requerimiento de un pronunciamiento judicial para ser declarado como tal.

CHILE.

El Código Civil Chileno o llamado también Código de Andrés Bello regula a la figura jurídica de la Prescripción desde el artículo 2.492 a 2.513, en la que se pude apreciar, que al igual que la legislación Venezolana, usa el término de Prescripción y no de usucapión pues se refiere tanto a la Prescripción adquisitiva como a la liberatoria; así se desprende del artículo 2.492, el cual señala que: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

Así mismo, de su legislación se puede advertir dos tipos de prescripción adquisitiva, una ordinaria en la que se necesita posesión regular no interrumpida y durante el tiempo que la ley requiere, la cual según el artículo 2508° es de dos años para los bienes muebles y cinco años para los bienes inmuebles y cuyo

fundamento de justo título, se puede desprender del artículo 702° del mismo Código Civil, señalándose como tal a ser adquirida de buena fe, no ser clandestina y no ser viciosa, y la extraordinaria, aquella regulada en el artículo 2510° inciso 1 y siguientes, de donde se desprende que nos es necesario título alguno, presumiéndose la buena fe y sólo sí existe en título de mera tendencia se hará presumir la mala fe y en consecuencia inaceptable la prescripción, a menos que quien alega la prescripción adquisitiva puede haber poseído sin violencia, ni interrupción y por un espacio de tiempo de quince años.

Es rescatable también lo señalado en su artículo 2.500 pues dicho artículo señala: “Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 717°. La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero”. Situación que como observamos difiere de lo estipulado por la legislación Colombiana en la que se exige como requisito sine qua non la exclusividad, no pudiendo acumularse el tiempo transcurrido de un poseedor a otro.

Así mismo, es de señalar que de lo regulado en su artículo 2493° “El que quiera aprovecharse de la Prescripción debe alegarla; el Juez no puede declararlo de oficio” y artículo 2513° “La sentencia Judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la

competente inscripción", se presume la naturaleza constitutiva de la misma, pues te exige para su declaración de pronunciamiento judicial previo.

Finalmente, es también importante señalar que según Casación 1018/2009- Resolución 36185 del veintiocho de setiembre del dos mil diez se recalca la importancia de la protección y garantía del derecho de propiedad, por la cual no se pierde por prescripción extintiva, como sí lo refiere la legislación Colombiana sino únicamente por la adquisitiva de otra persona, excluyendo cualquier circunstancia para arrogarse otras facultades que las expresamente conferidas, con la que no evidencia mecanismo alguno de defensa para el poseedor usucapiente.

BOLIVIA

Cuando se vincula el ***tiempo*** con la adquisición y perdida de los derechos, parece el Instituto de la ***prescripción***, pero esto no es solo obra del poder del tiempo, sino también requiere un hecho del hombre en una larga posesión o una larga inacción por el no ejercicio oportuno.

El Código Civil Boliviano (abrogado) en su art. 1512 definía la *prescripción adquisitiva como una manera de adquirir la propiedad de las cosas poseyéndolas por cierto tiempo y bajo las condiciones determinadas de Ley".* Asimismo reglamentó como requisitos para su procedencia; ***a)*** justo título, ***b)*** buena fe, ***c)*** que la cosa no tenga impedimento, ***d)*** posesión continuada, ***e)*** tiempo designado por ley en los siguientes términos: 10 años entre

presentes, 20 años para personas ausentes y 30 años para la prescripción extraordinaria

Con la finalidad de facilitar la obtención de títulos de propiedad y el registro en las oficinas de Derechos Reales, el Congreso Boliviano ha sancionado las leyes: No. 2372 de 22 de mayo de 2002, No. 2717 de 28 de mayo de 2004 y D. Reglamentario No. 27864 de 26 de noviembre de 2004, sobre Regularización de Derecho de Propiedad Urbana, mediante la **usucapión masiva**, siempre que acrediten una posesión pacifica, continua y pública por 5 años.

ECUADOR

El Código Civil de Ecuador regula a la figura jurídica de la prescripción adquisitiva en sus artículos 2410° y 2411°, señalando a demás que para que opere la misma, se requiere que la posesión regulada en el artículo 715° del mismo código sustantivo sea una con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, sin violencia ni clandestinidad y además ininterrumpida por un espacio de tiempo de quince años, señalando además que dicha posesión debe probarse con hechos positivos, tal y como se desprende del artículo 969° del Código Civil, como el corte de madera, plantaciones, cementeras, construcción de edificios, semovientes, etc.

De lo anteriormente señalado se colige, que la prescripción debe alegarse y probarse, infiriéndose de ello, que según la legislación ecuatoriana, la naturaleza jurídica de la prescripción es

constitutiva, puesto que amerita su pronunciamiento judicial; tanto más, si por Resolución N° 73-2009 del diecinueve de mayo del dos mil nueve, la Corte Nacional de Justicia de Quito136 refiere que: “En los juicios de declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio se ha de dirigir la demanda contra la persona que, a la época en que se la propuso aparece como titular del dominio en el Registro de la Propiedad, ya que se va a contradecir su relación jurídica sustancial, porque si se propone contra otra persona no habría legitimación pasiva en el demandado”, claro está siempre que se ejerza dicha facultad bajo el imprescindible requisito de poder haber poseído con ánimo de señor y dueño, durante el tiempo que la ley señala - quince años- sin violencia ni clandestinidad que vicie el hecho posesorio.

En cuanto se refiere a los mecanismos de protección del poseedor usucapiente, dicha legislación nada establece al respecto, dejando la posibilidad de su ejercicio de derecho de acción a través de la interposición de su demanda en los juicios de declaratoria de prescripción adquisitiva

BRASIL.

La Ley 6969 de 1981, modifico la sección V de la usucapión de su Código Civil estableció que para las propiedades inferiores a las 25 hectáreas, la ocupación quincenal continua, pacifica, de buena o mala fe, es suficiente para usucapir. Por otro lado, la constitución federal en su artículo 126 establece que para la usucapión especial basta un simple trámite administrativo.

ANEXO 2

INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS

FICHA DE REQUISITOS N°1

1.1.- Tiempo de posesión del predio.

a) De 1 a 4 años ☐ b) de 4 a 9 años c) de 10 a más años ☐

1.2.- Tiene documento que acredite la posesión

a) SI ☐ b) No ☐

1.3.-Tipo de documento tiene para acreditación.

a) Titulo imperfecto ☐ b) constancia de posesión ☐

c) contratos privados ☐ d) otros ☐

FICHA DE REQUISITOS N° 2

2.1.- Solicitud dirigida al notario.

a) SI ( ) b) NO ( )

2.2.- Copia legible del D.N.I del solicitante y de los tres testigos.

a) SI ( ) b) NO ( )

2.3.- Plano catastral, si el inmueble se encuentra ubicado en el distrito de Huacho.

a) SI ( ) b) NO ( )

2.4. Plano perimétrico y ubicación con su memoria descriptiva.

a) SI ( ) b) NO ( )

2.5. Certificado de búsqueda catastral expedido por SUNAP.

a) SI ( ) b) NO ( )

2.6. Documentos que acrediten la posesión pacifica pública y continúa.

a) Si ( ) b) NO ( )

2.7. Datos de los colindantes para ser notificados.

b) SI ( ) b) NO ( )