



## FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y su influencia en el tráfico ilegal inmobiliario peruano.

### **TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

Para optar el título profesional de Abogado

#### **AUTOR**

Bustamante Chávez, Génesis Guillermina

<https://orcid.org/0009-0006-3013-8811>

#### **ASESOR**

Dra. Granda Yovera, Pamela

<https://orcid.org/0000-0002-0903-7729>

Lima – Perú  
2024

# La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y su influencia en el tráfico ilegal inmobiliario peruano.

## INFORME DE ORIGINALIDAD

17%

INDICE DE SIMILITUD

17%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://repositorio.uigv.edu.pe">repositorio.uigv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
2	<a href="https://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	1%
3	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Trabajo del estudiante	1%
4	<a href="https://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="https://repositorio.untumbes.edu.pe">repositorio.untumbes.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="https://dspace.unitru.edu.pe">dspace.unitru.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="https://repositorio.uap.edu.pe">repositorio.uap.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="https://repositorio.autonoma.edu.pe">repositorio.autonoma.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%

## ***DEDICATORIA***

Dedico con todo mi corazón a mis padres, por apoyarme en terminar esta etapa en mi carrera profesional y ayudarme en cumplir mis objetivos y a mi hijo Rafael que ha sido mi motivación y fuerza desde su existencia.

## **AGRADECIMIENTOS**

Primero agradecer a mis padres que me apoyaron incondicionalmente en culminar esta etapa de mi carrera profesional, también a la Universidad Inca Garcilaso de la Vega por brindarme sus conocimientos durante los años de la carrera, finalmente agradecer a la Dra. Pamela Granda Yovera por su conocimiento, paciencia, dedicación, motivación, enseñanza y apoyo para poder constituir la base de mi vida profesional.

## RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

El presente estudio en modalidad de trabajo de suficiencia profesional tuvo como objetivo general analizar de qué manera la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial influye en el tráfico ilegal inmobiliario. Como marco metodológico se empleó el tipo de investigación básica con un nivel descriptivo y un diseño no experimental. Las técnicas para la recolección de información corresponden a ser el análisis documental y el análisis jurídico-dogmático; para lo cual, se emplearon instrumentos como la ficha bibliográfica y las citas textuales que se obtuvieron de fuentes virtuales en repositorios, bibliotecas especializadas y portales de artículos científicos.

Se concluyó que la prescripción adquisitiva en sede notarial es un mecanismo jurídico que incide que las prácticas vinculadas al tráfico ilegal inmobiliario, debido, principalmente a cuestiones operativas y normativas. Las deficiencias en la verificación de la autenticidad de los documentos presentados en los procesos de usucapión notarial, sumadas a posibles actos de corrupción dentro de las competencias de la función notarial, han permitido que se adquieran propiedades de forma ilegal mediante la manipulación de este mecanismo.

**Palabras clave:** Prescripción adquisitiva de dominio, usucapión notarial, tráfico ilegal inmobiliario, seguridad jurídica.

## ABSTRACT AND KEYWORDS

The general objective of this study was to analyze how the acquisitive prescription of ownership at the notary's office influences the illegal real estate traffic. The methodological framework used was basic research with a descriptive level and a non-experimental design. The techniques for the collection of information correspond to documentary analysis and legal-dogmatic analysis; for which, instruments such as the bibliographic record and textual quotations obtained from virtual sources in repositories, specialized libraries and portals of scientific articles were used.

It was concluded that acquisitive prescription in the notary's office is a legal mechanism that has an impact on practices related to illegal real estate trafficking, mainly due to operational and regulatory issues. Deficiencies in the verification of the authenticity of the documents presented in the processes of notarial usucaption, added to possible acts of corruption within the competencies of the notary function, have allowed properties to be acquired illegally through the manipulation of this mechanism.

**Keywords:** Acquisitive prescription of ownership, notarial usucaption, illegal real estate traffic, legal security.

## ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	<i>ii</i>
AGRADECIMIENTOS.....	<i>iii</i>
RESUMEN Y PALABRAS CLAVE.....	<i>iv</i>
ABSTRACT AND KEYWORDS.....	<i>v</i>
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES.....	3
1.1 Descripción de la empresa o institución.....	3
1.2 Descripción del producto o servicio.....	3
1.3 Ubicación geográfica y contexto socioeconómico.....	5
1.4 Actividad general o área de desempeño.....	6
1.5 Misión y visión.....	6
CAPÍTULO II: DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EXPERIENCIA.....	8
2.1 Actividad profesional desarrollada.....	8
2.2 Propósito del puesto y funciones asignadas.....	9
2.3 Aplicación de la teoría en la práctica del desempeño profesional.....	10
CAPÍTULO III: FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA ELEGIDO.....	12
3.1 Descripción sobre la problemática.....	12
3.2 Teoría sobre la problemática.....	16
3.3 Análisis de la problemática.....	39
CAPÍTULO IV: PRINCIPALES CONTRIBUCIONES.....	42
4.1 Descripción de alternativas de solución.....	42
4.2 Evaluación de alternativas de solución.....	43

4.3 Implementación de alternativas seleccionada. Actividades y procedimientos .....	44
4.4 Costo de implementación .....	46
4.5 Evaluación de factibilidad de la implementación .....	46
CONCLUSIONES.....	48
RECOMENDACIONES.....	49
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	50

## INTRODUCCIÓN

En el ámbito del derecho civil peruano, la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, comúnmente conocida como usucapión, desempeña un rol crucial como mecanismo para aliviar la carga procesal en sede judicial. Sin embargo, su implementación en la vía notarial ha generado una problemática relacionada con el tráfico ilegal inmobiliario, debido a las deficiencias en la verificación de la autenticidad de los documentos requeridos por la norma y a los actos de corrupción ligados al ejercicio de la función notarial.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar de qué manera la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial influye en el tráfico ilegal inmobiliario. Para ello, se propone identificar las principales instituciones del Derecho que se encuentran involucradas en el contenido de la usucapión notarial, las normativas civiles que la regulan y las posibles alternativas de solución.

La justificación teórica del presente análisis radica en su aporte teórico al análisis de una figura jurídica que, si bien busca agilizar los procesos de adquisición de la propiedad, ha sido objeto de cuestionamientos debido a su relación con prácticas ilegales en el ámbito inmobiliario. Asimismo, su justificación práctica reside en la necesidad de brindar recomendaciones y lineamientos que contribuyan a fortalecer los mecanismos de verificación y control en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, con el fin de salvaguardar la legalidad y transparencia de estos procesos.

El marco metodológico empleado en este estudio corresponde a una investigación básica con un nivel descriptivo y un diseño no experimental. Las técnicas utilizadas para la recolección de información fueron el análisis documental y el análisis jurídico-dogmático, a

través de instrumentos como fichas bibliográficas y citas textuales obtenidas de fuentes virtuales en repositorios, bibliotecas especializadas y portales de artículos científicos.

El informe de investigación aborda de manera estructurada y sistemática la problemática de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y su influencia en el tráfico ilegal inmobiliario. En el Capítulo I, se introducen los aspectos generales del tema y se presenta información sobre la institución donde se desarrollaron las prácticas profesionales relacionadas con la investigación.

El Capítulo II describe la experiencia profesional adquirida durante las prácticas, narrando las actividades y funciones asignadas en la institución, así como la contribución de los conocimientos teóricos aprendidos en las aulas universitarias al ejercicio de estas prácticas. En el Capítulo III, se fundamenta el tema estudiado, presentando antecedentes internacionales y nacionales, y exponiendo la descripción, teoría y análisis de la problemática abordada en la investigación.

El Capítulo IV especifica las principales contribuciones que aporta el presente estudio, destacando la descripción, evaluación e implementación de las alternativas de solución propuestas, así como el costo y la evaluación de factibilidad de las alternativas de solución seleccionadas. Por último, se establecen las conclusiones derivadas del análisis en la recopilación de datos, consecuentemente, se presentan las recomendaciones.

## **CAPÍTULO I:**

### **ASPECTOS GENERALES**

#### **1.1 Descripción de la empresa o institución**

El Estudio Jurídico Vásquez Yesquén es una firma de abogados profesionales especializados en brindar servicios de asesoría legal en materias administrativas y civiles. Con una reputación consolidada en el ámbito jurídico, esta empresa se distingue por su compromiso inquebrantable con la excelencia y la satisfacción del cliente.

La empresa cuenta con un enfoque centrado en la atención personalizada y la resolución efectiva de problemas legales. El equipo de profesionales de Vásquez Yesquén ofrece un asesoramiento integral y de calidad que se adapta a las necesidades específicas de cada cliente, desde litigios civiles hasta procedimientos administrativos, la firma cuenta con la experiencia y los recursos necesarios para abordar una amplia gama de asuntos legales con éxito.

#### **1.2 Descripción del producto o servicio**

El servicio de asesoramiento legal ofrecido por el Estudio Jurídico Vásquez Yesquén en materias civiles y administrativas, tanto a nivel procesal como en trámites, se distingue por su enfoque minucioso, integral y altamente especializado. A continuación, se detalla en qué consiste este servicio:

- **Asesoramiento en Derecho Civil**

Litigios Civiles. El equipo legal de Vásquez Yesquén brinda asesoramiento en casos de litigios civiles, que pueden incluir disputas contractuales, reclamaciones de daños y perjuicios, resolución de conflictos de propiedad, entre otros. Se ofrece un análisis exhaustivo de la situación legal del cliente, evaluando opciones y estrategias para lograr una resolución favorable del conflicto.

Contratos y Acuerdos. Se proporciona asesoramiento en la redacción, revisión y negociación de contratos y acuerdos civiles, asegurando que estos sean claros, equitativos y legalmente sólidos para proteger los intereses del cliente.

Representación Legal en Procesos Civiles. El equipo de abogados brinda representación legal en todo tipo de procesos civiles, incluyendo demandas, contestaciones, recursos, apelaciones y ejecuciones judiciales.

Elaboración de Demandas y Escritos Jurídicos. Se ofrecen servicios de redacción y presentación de demandas, así como la elaboración de todo tipo de escritos jurídicos necesarios durante el curso del proceso civil, como contestaciones, recursos, alegatos y escritos de incidentes. Nuestro equipo se asegura de que cada documento presentado ante el tribunal sea claro, preciso y conforme a la normativa legal vigente.

- **Asesoramiento en Materias Administrativas**

Procedimientos Administrativos. El equipo legal de Vásquez Yesquén brinda asesoramiento en procedimientos administrativos, incluyendo recursos administrativos, reclamaciones ante organismos gubernamentales y defensa frente a sanciones

administrativas. Se ofrece una representación experta para garantizar que los derechos del cliente sean protegidos y sus intereses defendidos.

Trámites y Gestiones. Se proporciona asesoramiento y asistencia en la realización de trámites administrativos, como permisos, licencias, registros y otros procedimientos ante entidades gubernamentales. Se guía al cliente en cada paso del proceso, asegurando el cumplimiento de los requisitos legales y la obtención de los objetivos requeridos en la materia correspondiente.

### **1.3 Ubicación geográfica y contexto socioeconómico**

El Estudio Jurídico Vásquez Yesquén se encuentra estratégicamente ubicado en el distrito de Lurín, en la provincia de Lima, Perú. Lurín es una zona de gran importancia histórica y geográfica, caracterizada por su diversidad cultural, su rica historia y su creciente desarrollo económico.

Lurín se sitúa al sur de la ciudad de Lima, a aproximadamente 40 kilómetros del centro histórico de la capital peruana, ideal para el desarrollo de actividades profesionales.

Lurín es una zona con una mezcla diversa de población, que va desde comunidades tradicionales hasta nuevos desarrollos urbanos. El distrito cuenta con una economía en crecimiento, impulsada principalmente por la agricultura, la industria manufacturera y el turismo. La proximidad a la costa y la presencia de importantes centros de producción hacen de Lurín un punto estratégico para el comercio y la inversión.

En términos socioeconómicos, Lurín presenta una diversidad de niveles socioeconómicos, desde sectores de ingresos bajos hasta áreas residenciales de mayor poder

adquisitivo. Esto ofrece al Estudio Jurídico Vásquez Yesquén la oportunidad de atender a una amplia gama de clientes, desde particulares hasta empresas, con necesidades legales diversas.

#### **1.4 Actividad general o área de desempeño**

##### **Actividad general**

El Estudio Jurídico Vásquez Yesquén se dedica a proporcionar servicios legales especializados y de alta calidad en diversas áreas del derecho. Su actividad principal es ofrecer asesoramiento legal integral y representación jurídica a particulares, empresas y organizaciones en una amplia gama de asuntos legales. Con un enfoque en la excelencia, la ética y el compromiso con el cliente, se esfuerza por brindar soluciones efectivas y personalizadas que satisfagan las necesidades específicas de cada cliente.

##### **Áreas de desempeño**

- Departamento Civil y Procesal: Litigios Civiles y Derecho de Familia y Elaboración de Escritos Jurídicos.
- Departamento Administrativo: Procedimientos Administrativos, Derecho Administrativo Sancionador y Derecho regulatorio
- Departamento de Negociación y Resolución de Conflictos: mediación y negociación.

#### **1.5 Misión y visión**

##### **Misión**

La misión del Estudio Jurídico Vásquez Yesquén es proporcionar asesoramiento legal integral, ético y de alta calidad a sus clientes en diversas áreas del derecho, como civil,

administrativo y procesal civil. La firma se compromete a defender vigorosamente los derechos e intereses de sus clientes, ofreciendo soluciones legales efectivas y personalizadas que satisfagan sus necesidades específicas. Guiados por principios de excelencia, profesionalismo y dedicación al cliente, el equipo del Estudio Jurídico Vásquez Yesquén trabaja incansablemente para alcanzar resultados óptimos y construir relaciones de confianza a largo plazo con quienes confían en ellos para resolver sus asuntos legales más complejos.

### **Visión**

La visión del Estudio Jurídico Vásquez Yesquén es ser reconocidos como líderes en el campo legal, destacándose por la calidad excepcional de sus servicios, la integridad de su práctica y el compromiso inquebrantable con la satisfacción del cliente. La firma aspira a ser un referente en la comunidad legal, sobresaliendo por su capacidad para ofrecer soluciones innovadoras y estratégicas a los desafíos legales más exigentes. Buscan continuar creciendo y evolucionando, adaptándose a los cambios en el entorno legal y satisfaciendo las necesidades cambiantes de sus clientes con excelencia y profesionalismo inigualables.

## CAPÍTULO II:

### DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EXPERIENCIA

#### 2.1 Actividad profesional desarrollada

Me he desempeñado como Asistente Legal en un estudio de abogados especializado en asesoría en procesos civiles y administrativos. Mi compromiso con la excelencia y mi pasión por la justicia han sido los pilares fundamentales de mi carrera profesional. Mi labor ha abarcado desde la investigación exhaustiva de casos y la preparación de documentos legales hasta la gestión eficiente de calendarios procesales y la coordinación de comunicaciones con clientes y autoridades judiciales.

En el ámbito de los procesos civiles, he adquirido una sólida experiencia en la revisión y redacción de demandas, recursos, escritos y otros documentos legales fundamentales. Mi capacidad para analizar de manera crítica la legislación pertinente y los precedentes judiciales ha sido fundamental para respaldar la estrategia legal de nuestros clientes.

Asimismo, mi experiencia en procesos administrativos ha sido igualmente significativa. He colaborado estrechamente con abogados especializados en esta área, brindando un soporte integral que abarca desde la recopilación de pruebas hasta la preparación de recursos y alegatos. Además, he desarrollado habilidades sólidas en la gestión de procedimientos administrativos complejos, asegurando el cumplimiento riguroso de los plazos y requisitos legales.

## **2.2 Propósito del puesto y funciones asignadas**

El propósito fundamental del puesto de Asistente Legal es proporcionar un soporte integral y eficiente a los abogados y profesionales legales en todas las etapas de los procesos civiles y administrativos. Este rol desempeña una función crucial en el funcionamiento fluido del estudio de abogados, asegurando la precisión, la organización y el cumplimiento oportuno de los diversos aspectos legales y administrativos de los casos.

### **Funciones Asignadas**

He podido desarrollar las siguientes funciones:

- Investigación Legal. Realizar investigaciones exhaustivas sobre aspectos legales relevantes para los casos en curso, incluidos precedentes judiciales, legislación pertinente y jurisprudencia aplicable. Esta investigación proporciona una base sólida para la estrategia legal y la toma de decisiones informadas.
- Preparación de Documentos Legales. Redactar y revisar una variedad de documentos legales, como demandas, recursos, escritos procesales, contratos y otros documentos jurídicos fundamentales. Garantizar la precisión y coherencia en el contenido, así como el cumplimiento de los requisitos legales y formales.
- Apoyo en Procedimientos Judiciales y Administrativos. Brindar asistencia durante todas las etapas de los procedimientos judiciales y administrativos, desde la presentación inicial hasta la resolución final. Esto puede implicar la preparación de evidencia, la organización de documentos, la coordinación de testigos y la asistencia durante las audiencias.

- Comunicación y Coordinación. Actuar como punto de contacto entre abogados, clientes, tribunales y otras partes interesadas. Gestionar la comunicación por correo electrónico, teléfono y en persona de manera profesional y confidencial, garantizando una respuesta oportuna a las consultas y solicitudes.
- Mantenimiento de Archivos. Organizar y mantener archivos legales y documentos electrónicos de manera sistemática y ordenada. Esto incluye la creación de sistemas de archivo eficientes y la garantía de que la información esté fácilmente accesible para el equipo legal cuando sea necesario.

### **2.3 Aplicación de la teoría en la práctica del desempeño profesional**

La sólida formación académica recibida en la universidad, especialmente a través de los cursos en derecho administrativo, derecho civil, teoría general del proceso y litigación, ha sido fundamental para mi desarrollo y desempeño como Asistente Legal en un estudio de abogados especializado en procesos civiles y administrativos. Estos cursos han proporcionado una base teórica sólida que he podido aplicar directamente en mi trabajo diario, potenciando mi capacidad para abordar eficazmente las complejidades legales que se presentan en nuestra práctica profesional.

El conocimiento adquirido en derecho administrativo me ha permitido comprender los procesos y procedimientos que rigen la actuación de las autoridades administrativas. Esto ha sido fundamental al interactuar con entidades gubernamentales en casos que involucran litigios administrativos, donde debo asegurar el cumplimiento riguroso de los plazos y requisitos legales establecidos por la ley.

Los cursos en derecho civil me han proporcionado una comprensión profunda de los derechos y obligaciones de las partes involucradas en disputas civiles. Esta base teórica me ha capacitado para redactar y revisar documentos legales relevantes, como demandas y recursos, con precisión y coherencia, garantizando el cumplimiento de los principios legales fundamentales y la protección de los intereses de nuestros clientes.

La teoría general del proceso ha sido esencial para comprender los fundamentos del sistema judicial y los diferentes mecanismos para la resolución de conflictos. Este conocimiento teórico ha sido invaluable al participar en la gestión de procedimientos judiciales, desde la presentación inicial hasta la etapa de ejecución, asegurando el cumplimiento de los requisitos procesales y la defensa efectiva de los derechos de los clientes.

## **CAPÍTULO III:**

### **FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA ELEGIDO**

#### **3.1 Descripción sobre la problemática**

A nivel global, el ejercicio del derecho de propiedad tiene implicancias en la ejecución de relaciones jurídicas vinculadas al patrimonio, esto es, que la persona pueda contar con las atribuciones como el derecho de goce, disfrute y usufructo de los bienes de los cuales es adquirente o titular. Para el ordenamiento jurídico, esto ha representado la necesidad de regular distintos escenarios en donde se reconozca la titularidad de los bienes de manera legítima; uno de ellos ha supuesto la falta de titularidad sobre un bien, en donde, surge la oportunidad del posesionario para hacerse con el derecho de propiedad.

La situación descrita, responde a la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, también llamada usucapión, misma que está regulada en el Código Civil (art. 950) que la establece como un mecanismo jurídico para obtener la propiedad mediante una serie de requisitos vinculados a la posesión continua, pacífica y pública.

En principio, el trámite de la prescripción adquisitiva busca reducir la informalidad del registro en el país, sobre todo, en aquellas zonas en donde el Estado no se encuentra presente; zonas precarias en donde no existe documentación alguna ya que la vivienda ha sido generada en terrenos invadidos, pero se presume la existencia de buena fe.

Las personas se desenvuelven de manera efectiva en el marco de la seguridad normativa que el sistema jurídico brinda, ello como respuesta a la protección de su derecho fundamental

a la propiedad. La usucapión, como institución jurídica, constituye una manera de garantizar la continuidad de la propiedad, al mismo tiempo que actúa como una sanción para el propietario registrado que no ejerce adecuadamente la explotación económica de su propiedad inmueble, ya sea por inoperancia o negligencia.

Sobre ello, Gonzáles (2011) explica sobre la usucapión que es automática cuando se comprueba la existencia de los requisitos establecidos por la ley. Se debe entender que, existen dos formas de usucapir, una ordinaria y una extraordinaria, la primera se da en el supuesto en que exista un título justo en favor del posesionario, en esos casos la norma establece que se evidencien cinco años de posesión subyacente a la buena fe, por otro lado, la segunda forma, se da cuando no existe título justo, para lo que se presupuesta un periodo de 10 años de posesión para otorgar la propiedad.

Ahora, al momento en el que posesionario quiere iniciar el proceso de prescripción adquisitiva, existen dos vías para realizarlo, en sede judicial y en sede notarial. El proceso judicial, suele tener en la práctica una dilación bastante extensa, esto varía conforme a si se presentan contradicciones a la pretensión. En ese escenario, es que el Estado incorpora la usucapión en vía notarial, en donde el proceso es más ágil, únicamente para los predios urbanos, dando oportunidad a que cualquier persona que cumpla aparentemente con tales requisitos, pueda hacerse con la propiedad de manera más rápida y bajo la verificación del Notario, ejerciendo su derecho a la petición.

La prescripción adquisitiva de dominio vía notarial se ha presentado como un mecanismo para facilitar la formalización de la propiedad de terrenos que no pueden ser registrados de manera regular en la Superintendencia Nacional de Registro Predial. Si bien esta

medida ha demostrado ser efectiva en la formalización de un considerable número de predios, ha generado casos de corrupción y vulneración del derecho de propiedad.

La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial es principalmente aplicable a predios ubicados en zonas urbanas. Esto se debe a que los terrenos urbanos cuentan con un registro donde se especifican sus características principales, lo cual facilita la verificación del cumplimiento de los requisitos necesarios para proceder con la usucapión, según lo estipulado en el artículo 950 del Código Civil peruano.

La falta de revisión a este proceso, ha generado que personas que son legítimos titulares de un bien se vean afectados de su derecho de propiedad, pues los actos realizados en notarías han sido identificados con documentos alterados y/o falsificados, por personas fraudulentas que se encuentran inmiscuidas en casos de tráfico ilegal de bienes inmuebles. Además, la formalización de los predios vía notarial ha supuesto un incremento en los casos de corrupción de personas que buscan acogerse a esta figura jurídica.

Si bien es cierto, esta figura fue incorporada por el Estado como una forma de impulsar la proximidad a la regularización y formalización predial, este sistema también representa un factor vinculante y fundamental para los casos de tráfico ilegal de terrenos y la estafa concursal por medio del doble registro, causando repercusiones y afectaciones no solo a derechos como la propiedad sino, además, a la economía del país.

Entonces, la causa principal de este problema radica en el interés fraudulento del operador inmobiliario que por medio de una posesión ilegítima busca un instrumento de rápido y de fácil acceso para hacerse con la propiedad, teniendo como fundamento, su derecho a la petición. Sobre esto Mosquera (2013) explica que la usucapión notarial es un proceso ágil y

eficiente, lo que la convierte en una herramienta muy útil para quienes laboran en el sector inmobiliario.

El fenómeno del tráfico de terrenos se refiere a la transferencia ilegal o irregular de la propiedad de bienes inmuebles. Este tráfico puede manifestarse de diversas formas, desde la usupación de terrenos hasta la manipulación fraudulenta de documentos para formalizar la adquisición de propiedades.

El tráfico de terrenos es un problema social que afecta en esencia al principio de seguridad jurídica y al derecho de propiedad de los individuos, para el caso, la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, se contempla como un mecanismo que acentúa este problema de manera significativa debido a la falta de elementos que garanticen el derecho de propiedad del propietario originario, representando un estado de ventaja para quienes quisieran apropiarse ilegítimamente de un bien inmueble. Es así que, surge la pregunta: **¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial influye en el tráfico ilegal inmobiliario?**

Con ello, se propone como solución del problema, perfeccionar a nivel operativo los mecanismos de control en las notarías respecto de la verificación de los documentos que se presentan como fehacientes en la usucapión vía notarial, tales mecanismos deben acreditarla certeza del documento y con ellos se de protección al principio de seguridad jurídica, frente a posibles contextos de tráfico de terrenos. Los presupuestos dados en la norma a nivel de presentación del proceso no requieren de reforma debido a que el problema radica en un problema operativo en sede notarial; para la investigación se cree necesario que esta institución siga aplicándose en la sede notarial ya que alivia la carga procesal en los juzgados.

Por consiguiente, a pesar de tratarse de un problema a nivel operativo, la prescripción adquisitiva a nivel notarial necesita de una fórmula legal que plantee la creación de un ente que ejerza un control fiscalizador, más no que reste de sus competencias y autonomía al notario.

Asimismo, se plantea como parte de perfeccionamiento de este proceso, que personas fraudulentas no puedan utilizar el recurso de oposición de manera masiva que tienen como objeto dar por finalizado el proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial. Por lo que se propone reformar el literal g) del artículo 5° de la Ley N° 27333.

## **3.2 Teoría sobre la problemática**

### **3.2.1. Antecedentes**

#### **3.2.1.1. Antecedentes Internacionales**

En el ámbito internacional, **Vivanco (2019)** en la experiencia ecuatoriana logra destacar que debe reformarse el Título XL sobre Prescripción del Código Civil peruano; para el caso de la usucapión, se deben incluir ciertos aspectos para no afectar totalmente el patrimonio del titular. Para que una persona pueda ejercer el derecho de prescripción adquisitiva de dominio o usucapión sobre un predio, su posesión del mismo debe haber sido de manera pública, sin ocultamiento ni empleo de violencia, o bien existir un acuerdo verbal previo entre las partes involucradas. Adicionalmente, dicha persona debe demostrar haber realizado actos específicos de uso en al menos el 60% del inmueble. Estos actos deben ser debidamente inspeccionados por orden judicial a través de un perito designado. Con base en todos estos elementos, se podrá impartir una justicia pegada al derecho.

**Molina (2022)** en la experiencia del derecho colombiano, concluyó que la prescripción adquisitiva es una forma legal de adquirir bienes muebles o inmuebles que se encuentran dentro del ámbito comercial y que no están prohibidos por ley. Sin embargo, la usucapión para adquirir porciones de inmuebles que no están bajo el régimen de propiedad horizontal, la jurisprudencia ha denegado la mayoría de las solicitudes con ese fin. Estas decisiones se basan en dos conceptos desarrollados durante varios años, los cuales establecen que si un inmueble no está sujeto al régimen de propiedad horizontal, no es posible solicitar la pertenencia de una fracción del mismo, como un piso, una planta o un departamento, debido a la falta de individualización de lo solicitado.

**García (2022)**, en la experiencia española, concluyó que el principal problema de la institución de la prescripción adquisitiva se encuentra en el Registro de la Propiedad, pues debe armonizar con la Ley Hipotecaria, pero en algunos casos esto no ocurre. El Registro de la Propiedad tiene principios como la protección del tercer hipotecario, lo cual puede entrar en conflicto con la prescripción adquisitiva, ya que aunque un sujeto esté amparado por dicha protección, puede perder su derecho por efecto de la usucapión. Además, existe controversia sobre la relación entre la inscripción, el justo título y la prescripción adquisitiva que necesita resolverse. Si la inscripción se considera justo título a todos los efectos, el tiempo de posesión necesario para la usucapión sería mucho menor.

### **3.2.1.2. Antecedentes Nacionales**

En el ámbito nacional, **Quispe (2021)** en Ayacucho, concluye que el objeto legal de la usucapión notarial es formalizar y regularizar la titularidad de las posesiones de bienes inmuebles. Sin embargo, en algunos casos, la cultura e idiosincrasia de algunos peruanos ha

llevado a intentar evadir los requisitos y exigencias establecidos por la ley, tratando de sorprender a las autoridades y funcionarios, afectando así el derecho a la propiedad.

**Barrios y Rodas (2020)** en Lima, lograron identificar que para que proceda la prescripción adquisitiva ordinaria se requiere justo título y buena fe. Es importante tener presente que el título se presumirá justo a menos que se demuestre lo contrario, ya sea mediante una resolución o sentencia judicial. Por otro lado, la posesión implica actos de goce y uso, ejerciendo poder físico efectivo sobre el bien. Para que una persona pueda exigir la prescripción adquisitiva, debe cumplir con los requisitos que exige la ley para que se le declare como propietario.

La investigación hecha por **Berrocal (2018)** en Lima, concluyó que la usucapión tiene un impacto significativo en el derecho a la propiedad cuando se tramita en sede notarial. Es crucial que los notarios sean muy minuciosos con el personal que maneja los casos de prescripción adquisitiva, verificando exhaustivamente la autenticidad documental, con el fin de evitar acciones judiciales posteriores. En cuanto a los casos de prescripción adquisitiva iniciados ante notarías y posteriormente derivados a juzgados civiles debido a oposiciones, es necesario actuar con firmeza cuando la información presentada es falsa y no se ajusta a la verdad, rechazando documentos no fehacientes que presuntamente acreditarían la oposición.

### **3.2.2. Bases teóricas**

#### **3.2.2.1. Prescripción adquisitiva de dominio**

La prescripción adquisitiva es un mecanismo legal para obtener la propiedad de un bien a medida que pasa el tiempo, como lo indican de forma explícita los artículos 950 y 951 del

Código Civil. Este proceso se basa en la transformación del poseedor en el legítimo propietario del bien a medida que transcurre el tiempo.

La finalidad de la "possessio utile ad usucapionem" es validar y reconocer como propietario legítimo de un bien, ya sea mueble o inmueble, a la persona que lo ha tenido en su posesión y lo ha utilizado como si fuera el dueño real durante el período de tiempo establecido por la legislación correspondiente.

En la perspectiva del Civil Law, Serrano y Acevedo(2021) señalan que:

“La usucapión representa uno de los métodos para obtener la propiedad, siempre y cuando el bien sobre el cual se ejerce haya sido poseído durante el período de tiempo requerido por la ley. Esta situación plantea una amenaza para el derecho del propietario, ya que el uso tranquilo y pacífico que otra persona haga de sus bienes, junto con la falta de acción legal por parte del dueño, podría resultar en una decisión judicial que concede la propiedad al poseedor”. (p. 101)

Para Albaladejo (1994), en sentido amplio, la usucapión implica adquirir la propiedad u otro derecho real que puede ser poseído al mantener la posesión ininterrumpida del bien durante el período y bajo las condiciones establecidas por la ley aplicable. De este modo, quien busca la usucapión, al cumplir con dicho lapso y condiciones, se posiciona, demuestra y actúa como el titular del derecho en cuestión. Así, el derecho que inicialmente no le pertenecía pasa a ser de su propiedad debido a su comportamiento que lo acredita como titular legítimo, en consecuencia, convierte un estado de hecho prolongado en el tiempo en un estado de derecho consolidado.

Para el autor Gallego (2020) la prescripción tiene dos dimensiones en su contenido la adquisitiva y la extintiva, la define como:

“La usucapión implica obtener la propiedad o cualquier otro derecho real que pueda ser poseído, mediante el mantenimiento de una posesión que se equipara a la de un propietario, por un período de tiempo específico y bajo ciertos requisitos y condiciones establecidos por la legislación actual. Por lo tanto, se trata de una forma particular de adquirir la propiedad, fundamentada en la posesión del bien o del derecho durante el tiempo que la ley indica, y cumpliendo además con otros requisitos que se detallarán más adelante”. (p. 50)

Coca (2020) en cuanto a la prescripción adquisitiva, indica que se refiere a una manera de obtener la propiedad desde el principio a través de la posesión de un bien inmueble durante un período de tiempo específico, además de cumplir con otros requisitos como mantener una posesión continua, pacífica, pública y como si se fuera el propietario del mismo.

De la Cruz y Pérez (2020), haciendo referencia a un enfoque social, señalan que:

“Posterior a revisar y considerar todos los aportes recopilados en este estudio, llegamos a la conclusión de que el proceso de prescripción adquisitiva en el Perú debe ser rápido y declarativo, y que las normas deben adaptarse al contexto social del poseedor que busca ser reconocido como propietario. Sin embargo, también identificamos algunas limitaciones, como los plazos y la interpretación de las normas en lo que respecta al modo de aporte, ya que la legislación presenta vacíos en esta área específica; es crucial aplicar el principio de razonabilidad cuando surgen conflictos de derechos genuinos”. (p. 23)

Torres (2002) considera que en caso de que un bien inmueble haya sido transferido a múltiples propietarios durante el período de prescripción, el poseedor actual puede agregar a su período de posesión el tiempo durante el cual recibió válidamente el bien de su predecesor (según el artículo 898). Si todas las transferencias son legítimas, el derecho de propiedad del poseedor actual es incuestionable y ya no necesita demostrar la validez de las transferencias anteriores al inicio del período de prescripción; esto simplifica el proceso, ya que no se requiere investigar eventos previos.

Asimismo, Corona (2015) señala que la usucapión se puede adquirir la titularidad de un derecho que ya se había adquirido cuando:

“A pesar de que la usucapión o prescripción adquisitiva es reconocida como una forma de adquirir la propiedad, su función principal no es esa, sino más bien servir como un medio de prueba o consolidación de un derecho de propiedad que ya se había adquirido previamente por otro título. En ese sentido, la usucapión se convierte en un elemento esencial para brindar seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles”.(p. 54)

Lo mencionado, se materializa en la norma a través de las modalidades de posesión como presupuestos de la prescripción adquisitiva, al referirnos al carácter pacífico, público y continuo.

### **3.2.2.2. Modalidades de la prescripción adquisitiva**

#### **A. Usucapión ordinaria**

Esta modalidad de usucapión es explicada por el autor González (2005), quien da una noción conforme al artículo 950 del CC:

“La usucapión ordinaria permite adquirir la propiedad cuando la posesión del bien se ha mantenido de forma continua, pacífica, pública y con ánimo de propietario durante un plazo determinado, siempre que se cuente con justo título y buena fe. La principal diferencia radica en el plazo exigido, siendo de cinco años para inmuebles y de dos años para muebles, debido a la mayor estabilidad y permanencia que se presume en la posesión de bienes inmuebles en comparación con los bienes muebles”. (pp. 956-958)

El título justo implica que el poseedor adquiere el poder sobre el bien mediante una causa de adquisición válida, a través de un acto jurídico de transmisión. Es así que, el poseedor tiene un fundamento jurídico reconocido para ejercer la posesión sobre el bien, ya sea por compraventa, donación, permuta u otro acto legal que le transfiera la propiedad o posesión.

## **B. Usucapión extraordinaria**

Para el caso de la usucapión extraordinaria, Gonzáles (2011) señala que en “la usucapión extraordinaria requiere únicamente una posesión ininterrumpida, tranquila y pública, así como el ejercicio de los derechos de propiedad sobre el bien, para regular situaciones que se han consolidado a lo largo del tiempo”. (p. 79)

Asimismo, la protección de la usucapión se otorga solo al poseedor que actúa de acuerdo con las normas sociales y no a aquel que posee de mala fe. Cuando la posesión se prolonga durante un período prolongado, ya no es necesario demostrar la buena fe ni presentar un título de propiedad, ya que el estado actual de la posesión se considera consolidado debido al paso del tiempo.

La usucapión extraordinaria no requiere de que el poseedor presente ningún título de propiedad. Además, se establece que el período para adquirir la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles es de 10 años, mientras que para los bienes muebles se completa en 4 años.

### **3.2.2.3. La prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial**

Maldonado (2018) la define como el propietario afectado por la prescripción adquisitiva, alegada por un tercero posesionario, busca anular la posesión pública, pacífica y continua del tercero mediante la intervención de los tribunales; el propietario recurre a la justicia para impugnar la usucapión reclamada por el tercero.

La vía judicial representa en la usucapión la opción de más relevancia, Serrano y Acevedo (2021) explican que esto sucede porque se distingue entre la prescripción adquisitiva, tanto para bienes muebles como inmuebles, independientemente de si la posesión se realiza de buena fe o mala fe. Este proceso puede aplicarse a propiedades rurales o urbanas. En el caso de bienes muebles e inmuebles adquiridos de buena fe, se requiere un título justo para la prescripción.

El sistema jurídico peruano contempla la prescripción adquisitiva como un recurso supletorio a través de un procedimiento abreviado, según el artículo 504 del Código Procesal Civil. Esto permite que quienes adquieran propiedad mediante un proceso judicial puedan solicitar la declaración de propiedad, sujeta a registro. Los artículos 486 y 488 establecen que estos procesos son contenciosos y solo pueden ser conocidos por jueces, civiles o de paz letrados, dependiendo del valor de la propiedad en disputa.

Respecto de la presentación de la demanda de prescripción adquisitiva, Gálvez (2010) indica que:

“Se acude ante un juez civil especializado para iniciar un procedimiento abreviado, aplicable tanto a propiedades urbanas como rurales, con el objetivo de obtener una sentencia definitiva que otorgue la calidad de cosa juzgada. Este proceso se inicia únicamente a solicitud de una de las partes involucradas. A través de una demanda judicial de prescripción, se solicita que se reconozca al demandante como propietario del inmueble, basándose en la posesión continua y prolongada del mismo, cuyo valor se determina al cuantificar el patrimonio en cuestión”.

A nivel de procedimiento, Rodríguez (2011) señala que es necesaria la intervención del Ministerio Público mediante dictamen previo a la resolución judicial, en el siguiente escenario:

“Cuando se enfrenta un escenario en el que el demandado es desconocido o su domicilio desconocido, especialmente en casos que involucran propiedades rurales, el juez competente puede proceder con la declaración de rebeldía del demandado. En tales circunstancias, se espera que el dictamen sea emitido en un plazo máximo de diez días. Según lo establecido en el artículo 508 del Código Procesal Civil, si el dictamen resulta contradictorio con la solicitud inicial y la sentencia final ampara la demanda sin ser apelada, el siguiente paso procesal es elevar el caso a consulta ante la Corte Superior”.

#### **3.2.2.4. La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial**

La usucapión en sede notarial, según lo indica Vivar (2021) es un procedimiento no litigioso en el cual el interesado se dirige a un notario público para hacer valer su reclamo sobre

la propiedad de un bien inmueble, también conocido como predio. Es así, que este método de usucapión se caracteriza por su rapidez y eficiencia. Sin embargo, es importante señalar que este proceso implica el pago de honorarios al notario, cuya cantidad está a discreción del mismo.

Respecto del trámite, Salvatierra (2020) indica que:

En sede notarial, la solicitud de usucapión se presenta ante el notario de la provincia donde se ubica el predio. Esta solicitud debe estar respaldada por un escrito autorizado por un abogado y contar con la declaración de testigos que confirmen la posesión prolongada del solicitante sobre el bien; se deben cumplir con todos los requisitos formales establecidos por la ley.

El notario tiene competencia para actuar conforme a las normativas que regulan su función, especialmente en lo referente a la certificación de documentos que involucran procesos entre particulares. La Ley Complementaria N° 27333 y la Ley N° 27157 otorgan al notario la competencia para aplicar la prescripción adquisitiva de dominio y la usucapión, respectivamente. Sin embargo, esta competencia se limita a los predios urbanos, y el notario debe seguir estrictamente los procedimientos establecidos en el Código Civil y el Código Procesal Civil para garantizar la formalidad del proceso.

En la sede notarial, se expone que los predios urbanos son los únicos que pueden tramitarse en esta vía, sobre ello, Vidal (2019) explica que:

“La usucapión notarial es válida únicamente para propiedades urbanas, salvo en circunstancias específicas, estas excepciones incluyen casos donde el terreno tenga

aprobación para desarrollo urbano con construcción simultánea o cuando no tenga tal aprobación pero se pueda demostrar que pertenece a una zona urbana. Además, se aclara que áreas urbanas sin edificaciones también están cubiertas por este proceso; sin embargo, para propiedades rurales o sin uso, la usucapión debe seguir necesariamente vía judicial”.

Gutiérrez (2017) señala que debe existir formalidad en la solicitud, misma que es requerida bajo los siguientes aspectos:

“Es crucial que en la solicitud se indique el período de posesión del demandante. Si hay herederos del propietario original, su información debe ser incluida. En caso de tener un justo título, se deben detallar las fechas y la forma en que se adquirió la propiedad. Además, se debe identificar a los titulares con derechos registrados y proporcionar sus detalles si el inmueble no está registrado en SUNARP, el proceso se tratará como la formación de un título supletorio, y se requerirá la información precisa del vendedor anterior”.

La inclusión de testigos es crucial en la solicitud, ya que proporcionan una perspectiva clave sobre la posesión del solicitante. Por esta razón, se requiere un número específico de testigos, con un mínimo de tres y un máximo de seis personas, todas mayores de veinticinco años; los testigos deben declarar si conocen al solicitante y especificar la duración de su posesión del inmueble.

La presentación de pruebas es fundamental para respaldar la solicitud y demostrar su viabilidad legal. Aunque los requisitos específicos pueden variar según el notario,

generalmente se requieren ciertos medios probatorios en la solicitud de prescripción de dominio notarial, tales como:

- a. Se requiere una copia completa y certificada de la partida registral del bien, la cual servirá como Certificado Registral Inmobiliario.
- b. Si alguno de los titulares registrales es una persona jurídica, se deberá adjuntar el certificado literal completo de la partida registral correspondiente.
- c. El certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP, en caso el bien no este inscrito.
- d. Se deben presentar todos los recibos y comprobantes de pago originales de los servicios públicos, con una antigüedad de hasta 10 años.
- e. Se debe adjuntar el recibo original de pago del impuesto predial de los últimos diez años.
- f. Se debe entregar copia simple del documento de identidad de los testigos y del solicitante.

### **3.2.2.5. La prescripción adquisitiva de dominio en sede administrativa**

Según lo estipulado en la Ley N.º 28687, se establece que la usucapión como vía procedimental está reservada para entidades como COFOPRI, Gobiernos Regionales y Gobiernos Provinciales. Este marco legal se complementa con el Decreto Supremo n.º 032-2008-VIVIENDA, que aprobó el Decreto Ley n.º 1098 (2008).

Bajo esta normativa, se facilita la regularización de la tenencia de predios rurales en propiedad privada mediante la prescripción adquisitiva como proceso procedimental. Esta modalidad permite que aquellos que poseen un terreno rural puedan obtener la propiedad legal

del mismo, siempre y cuando hayan ejercido la posesión y explotación económica del terreno de forma continua durante un período superior a cinco años.

### **3.2.2.6. Presupuestos normativos de la usucapión**

El artículo 950 del Código Civil detalla los criterios que un poseedor ilegítimo debe cumplir para lograr la usucapión de un bien sobre el cual ejerce control, así como el comportamiento de alguien que actúa como titular o propietario sin tener derecho legal a ello.

Lozano y Córdova (2017) indican que la posesión es un elemento fundamental en el proceso de adquisición de la propiedad mediante la usucapión. Según su análisis, el derecho de propiedad se adquiere a través del ejercicio efectivo de la posesión, que precede a su protección jurídica establecida. Por lo tanto, sostienen que la usucapión no puede tener lugar sin la posesión del bien en cuestión. (p. 76)

La prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, que surge de una posesión ilegítima y sin título, implica que, aunque el poseedor tenga la intención de ser dueño del terreno, carece de derecho legal sobre dicha posesión. Los requisitos para su aplicación, definidos en el código civil, incluyen una posesión pacífica, pública y continua. (Nevado, 2021)

Tanto en el ámbito judicial como en el notarial, es necesario cumplir con los requisitos establecidos, y el notario tiene la facultad de verificar la autenticidad de los medios utilizados para demostrar la posesión.

### **A. Posesión continua**

La condición de continuidad implica que la posesión no debe ser perturbada o interrumpida durante el período en el que se sostiene. Es necesario que las actividades diarias se lleven a cabo de manera regular en el inmueble, lo que sugiere una ocupación permanente y no esporádica del predio. (Nevado, 2021)

Para Molina (2011) La posesión continua se refiere a la ocupación del bien durante el período establecido por la ley, sin interrupciones ni pausas, por lo que, implica una secuencia ininterrumpida de actos posesorios realizados sobre la cosa, sin ninguna contradicción. (p. 571)

Según el artículo 904 del CC, incluso si el ejercicio de la posesión se ve temporalmente impedido por hechos de naturaleza transitoria, la posesión se considera continua. Esto significa que, aunque el sujeto no pueda ejercer su dominio sobre el bien de manera temporal debido a circunstancias pasajeras, no se interrumpe la continuidad de su posesión.

Por lo tanto, la posesión se mantiene de forma ininterrumpida, a pesar de que eventos de carácter momentáneo impidan su ejercicio efectivo durante un período determinado. Es así, que se sigue la línea expuesta por Gonzáles et al (2014), quien indica que “la posesión continua implica mantener un control constante sobre el bien, al menos de manera potencial, sin que terceros interfieran en este control”. (p. 976)

### **B. Posesión Pacífica**

En relación con la característica de la posesión como pacífica, es importante considerar que este término implica la ausencia de violencia, tanto física como psicológica. La

violencia física se refiere a acciones directas contra el predio, mientras que la violencia psicológica afecta al propietario del mismo.

Bringas y Carrascal (2017) citando a Cuadros en consideración de la Casación N°2153-2014 señalan que: “Si la posesión del bien no ha sido pacífica, es decir, ha sido objeto de reclamos o reclamaciones, ya sea a través de hechos o de procesos judiciales o administrativos, entonces dicha posesión no cumplirá con los requisitos para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio”. (p. 178)

En este sentido, Morales (2015) indica que “la posesión pacífica se refiere a aquella adquirida sin oposición por parte del poseedor anterior, ya sea porque este consiente en transferir la posesión o porque la cosa no está siendo poseída por nadie”. (p. 208)

La posesión pacífica no se limita a la ausencia de conflicto con terceros, ya que en la práctica es improbable que un titular de derecho no se oponga al intento de otro de tomar posesión de su propiedad. Por lo tanto, en una perspectiva moderna, la pacificidad de la posesión se refiere a que, aunque inicialmente haya sido adquirida de manera violenta, una vez que se convierte en pacífica, se considera el tiempo transcurrido desde ese momento para efectos de la usucapión. (Ramírez, 2016)

### **C. Posesión pública**

La posesión pública implica que el poseedor actúa como propietario frente a la comunidad en general, lo que implica un papel destacado frente a los vecinos y el Estado. Es una manifestación visible de la propiedad del bien ante todos. (Nevado, 2021)

La posesión pública es esencial para ejercer el animus domini, ya que sin ella no podría considerarse que existe posesión. Esta posesión debe ser pública frente a terceros, lo que implica que las acciones del poseedor deben ser visibles y correspondientes a las de un propietario sobre el predio. Solo después de cumplir con estos requisitos puede aplicarse el mecanismo de la usucapión. (Nevado, 2021)

Cuando se menciona la "sociedad" en este contexto, no implica que todas las personas deban estar al tanto de la posesión de un individuo sobre un bien. Más bien, se refiere a que cualquier persona, con un nivel básico de diligencia, podría enterarse de dicha posesión. Bajo esa premisa, Morales (2015) explica que:

“La publicidad se manifiesta de forma positiva a través del uso habitual del bien, empleándolo de manera espontánea conforme a su naturaleza, el simple hecho de utilizar el bien de manera usual, sin intención de ocultar la posesión a terceros, es suficiente para que la posesión sea pública; entonces, la publicidad es inherente al hecho mismo de poseer”. (p. 206)

### **3.2.2.7. El derecho a la propiedad**

El concepto de propiedad ha experimentado una transición desde una perspectiva individualista y liberal hacia una visión más social, que involucra una serie única de restricciones y limitaciones en aras del bienestar colectivo. Por ende, la propiedad no solo salvaguarda un interés personal, sino también diversos intereses comunes.

Según Vásquez (1996), el concepto del derecho de propiedad esta referido al “el poder unitario más amplio sobre la cosa se entiende como un dominio completo, una especie de

control global sobre el bien, donde las diferentes facultades o derechos propietarios no son elementos separados que se suman para formar la propiedad, sino que son partes individuales de ese dominio completo”. (p. 43)

La propiedad que se base exclusivamente en la autonomía del propietario podría entrar en conflicto con otros objetivos importantes, esto se debe a que el propósito de la sociedad es asegurar que todos los individuos tengan acceso a la cantidad de propiedad que necesitan para llevar una vida autónoma.

En nuestra legislación, el derecho de propiedad se describe en el artículo 923 del Código Civil como el poder legal que confiere la capacidad de utilizar, disfrutar, disponer y reclamar un bien. A pesar de que esta definición legal se enfoca en las facultades concedidas por el derecho de propiedad, una definición más precisa sería que la propiedad es el derecho que concede la completa posesión de un bien a una persona, permitiéndole actuar de acuerdo a su voluntad (potestad positiva) y excluyendo a otros de su disfrute (potestad negativa).(Westermann, 2011)

El Tribunal Constitucional también contribuye al entendimiento del concepto de propiedad. En el Expediente N° 0008-2003-AI/TC, destaca lo siguiente:

[...] La propiedad faculta a una persona a usar, gozar, disponer y reclamar un bien determinado, siempre y cuando este derecho se ejerza en concordancia con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. Entonces, este derecho concebido como bien jurídico y como un principio de bien común, implica que su ejercicio no debe entrar en conflicto con el interés general de la sociedad.

La naturaleza del derecho de propiedad ha sido siempre fundamental en la vida cotidiana de la humanidad. En la actualidad, su relevancia en el intercambio económico de bienes y en la creación de riqueza lo ha elevado a la categoría de un derecho cuasi fundamental; por lo que, reconocido constitucionalmente, este derecho garantiza al titular el pleno ejercicio de sus facultades.

Respecto de la concepción de la propiedad como un derecho común, Linares (2010) señala que:

La propiedad se entiende como una necesidad fundamental para la convivencia en sociedad. Desde una perspectiva jurídica, este derecho otorga a las personas cierto poder sobre los bienes, regulado por las leyes. En el campo de la economía, la propiedad se considera como un medio para maximizar el valor y el uso de los bienes.

Por su parte, la reflexión hecha por Escobar (1998) resalta la importancia de reconocer el derecho de propiedad como un pilar fundamental en una sociedad democrática y de mercado. Sin embargo, también enfatiza la necesidad de equilibrar estos derechos con las preocupaciones sociales y medio ambientales. Esta línea de investigación académica es crucial para el desarrollo de políticas legales y económicas que promuevan un equilibrio adecuado entre los derechos de propiedad y el bienestar general de la sociedad.

#### **3.2.2.8. El tráfico inmobiliario**

Shanee y Shanee (2016) sobre el tráfico de tierras describe que implica “la usurpación, apropiación ilegal y/o el comercio de tierras” (p. 3). Aunque varios informes indican que este

fenómeno ha aumentado en los últimos años, su verdadera magnitud resulta difícil de medir debido a que no está categorizado como un delito dentro de la legislación peruana.

Ossorio (2011) explica que esta naturaleza jurídica:

Se hace referencia a las implicaciones de la doctrina que define el término tráfico, el cual implica participar en actividades comerciales con objetivos especulativos. De este concepto se deriva el término jurídico "tráfico", que se refiere a la actividad lucrativa de comprar, vender o intercambiar bienes, así como al préstamo de dinero, además de incluir negociaciones ilícitas como el transporte ilegal de personas, animales o bienes, el contrabando, la trata de personas, el tráfico de drogas y el tráfico de tierras en su sentido específico. (p. 958)

La Fiscalía de la Nación ha identificado al tráfico de tierras como la segunda actividad económica ilícita más lucrativa para las organizaciones criminales. Además, se ha observado una estrecha asociación entre esta actividad y la extorsión y el sicariato. En consecuencia, tanto las autoridades judiciales como los medios de comunicación han puesto especial atención en dismantelar las redes delictivas dedicadas al tráfico de tierras en los últimos años, considerándola como un desafío significativo para el Estado peruano. (Ossorio, 2011)

Calderón (2017) señala que, además de las organizaciones criminales, el tráfico de tierras involucra a diversos actores, como comuneros de comunidades campesinas de la Costa, líderes de asociaciones de vivienda e incluso individuos y familias que especulan en este mercado. (pp. 229-230)

Además, destaca un aumento en la presencia de traficantes de tierras en los últimos años, quienes compran y venden terrenos de manera ilegal de manera sistemática. Este cambio en los actores refleja un cambio en las dinámicas de los dirigentes invasores, que pasan de tener un rol principalmente reivindicativo y político a uno más individualista, mercantil e incluso criminal en los espacios marginales. (Calderón, 2017)

La directora de Defensa del Patrimonio del Ministerio de Cultura del Perú declaró al Diario El Comercio (2015) que la falta de control sobre la expansión de asentamientos humanos y el tráfico ilegal de terrenos, ignorados por las autoridades peruanas, es una situación preocupante; además, destacó que es muy difícil identificar a los traficantes de tierras para poder presentar una denuncia civil o penal. Las autoridades se han centrado solo en desalojar a las personas invasoras, sin abordar el problema subyacente, que implica investigar a las personas involucradas en el tráfico ilegal, muchas de las cuales son miembros de las mismas municipalidades. (El Comercio, 2015)

### **3.2.2.9. El principio de seguridad jurídica**

La seguridad jurídica es un elemento esencial que satisface una necesidad fundamental del ser humano. Este concepto se refiere a la protección y garantía que el derecho proporciona, asegurando la realización de la persona en aspectos vitales como la vida y la dignidad.

Bullard (2009) comenta que:

De acuerdo con el principio de seguridad jurídica, en la transmisión de la propiedad se debe de dotar de una serie de garantías que den tranquilidad al adquirente del derecho a la hora de adquirir este derecho, de esta forma favorecerá tanto la circulación como el

flujo económico de los bienes. (siendo así que, en última instancia, se reasignara los recursos a sus usos más importantes). (p. 165)

La seguridad jurídica en el ámbito del derecho civil se posiciona como una necesidad esencial para los seres humanos, ya que proporciona un sentido de paz y tranquilidad. Esto, a su vez, garantiza el pleno ejercicio y disfrute de los derechos. En este contexto, la seguridad jurídica se convierte en un valor fundamental al asegurar la estabilidad y protección tanto a nivel personal como social, permitiendo vivir con tranquilidad y disfrutar plenamente de los derechos reconocidos.

La seguridad jurídica conceptualmente se define según Pino (2016) como aquel valor que opera con la capacidad de discernir de manera precisa las implicaciones legales o los efectos jurídicos de ciertos actos o eventos. Esta misma idea puede ser expresada de manera útil al considerar la ley como una declaración condicional, donde se vincula una condición inicial con una o varias consecuencias legales.

Para Martínez (2015) al igual que los valores de la justicia y el bien común, la seguridad jurídica es piedra angular del derecho. Estos tres principios constituyen la base de nuestro ordenamiento jurídico; es así, que basándose en el principio del bien común que limita el derecho de propiedad, se puede anticipar que las acciones de las autoridades públicas deben estar debidamente justificadas dentro del marco legal establecido. Asimismo, dichas acciones conllevan consecuencias legales específicas que deben ser contempladas y respetadas por las autoridades al ejercer sus funciones en relación con el derecho de propiedad.

Por su parte, Arrazola (2014) a nivel de contenido de la institución:

“La seguridad jurídica comprende dos aspectos fundamentales: en primer lugar, la certeza del derecho, que implica conocer las leyes aplicables a cada caso específico; en segundo lugar, la uniformidad en las decisiones de los jueces y tribunales respecto a una misma controversia. Esto garantiza el principio de igualdad ante la ley, asegurando que todos los individuos sean tratados de manera equitativa en el sistema jurídico”. (p. 10)

Con lo mencionado, se puede interpretar como un principio constitucional que busca proporcionar estabilidad y paz desde el ámbito jurídico, protegiendo los derechos y resolviendo controversias de manera ordenada. Esto contribuye a fomentar la convivencia pacífica y el desarrollo de la comunidad al establecer un marco legal confiable y equitativo.

En lo dicho por Tarregon (2014) el autor afirma que a nivel operativo en la función notarial se establecen mecanismos de seguridad jurídica preventiva, pues con ellos se garantiza la eficacia de los actos jurídicos; con ellos se evita algún tipo de conflicto o litigio, dentro del notariado es propia su existencia en la cultura jurídica.

A mención de ello, Armella (2013) indica que es necesario consolidar este principio, pues las necesidades humanas van cambiando y con ello el incremento en las flaquezas normativas, mismas que requieren ser alejadas de riesgos, ante de pretender desestimarlas.

A nivel contextual, sobre su requerimiento, Palacios (1994) explica que:

Es cierto que el aumento del tráfico de bienes inmuebles está relacionado con la expansión urbana que experimentamos. Sin embargo, esta expansión no sigue un patrón

ordenado, sino que se caracteriza por el informalismo. Esto se debe principalmente a dos factores clave: la demanda de vivienda y la precaria situación económica de muchas familias. (p. 254)

Asimismo, Ortecho (2010) conceptúa que la seguridad jurídica garantiza el equilibrio dentro de un ordenamiento legal que rige un Estado; el ordenamiento se compone de leyes que proporcionan estabilidad y protección tanto a los ciudadanos como al propio Estado.

Al hablar de registro público, nos referimos al ámbito del Derecho Registral, una rama legal asociada al Derecho de Publicidad que emana de la institución denominada Registro Público. Este registro nos proporciona certeza, confianza, seguridad y veracidad en relación con los actos realizados por los sujetos autorizados para ello.

Dentro del marco de la seguridad jurídica, se ubica la coordinación normativa como elemento esencial, el uso común en los enunciados normativos aparece en lo dicho por Ferrajoli (2014) en el contexto de la seguridad jurídica, se considera fundamental la transparencia en los métodos para resolver conflictos entre normativas legales opuestas, así como la colaboración entre los diferentes profesionales del derecho para aplicar estas técnicas de manera uniforme.

En lo dicho en Folio Real (2002) en materia de derecho de predios, la mejor forma para obtener mejor derecho de propiedad bajo el principio de seguridad jurídica es la inscripción, pues la inscripción del derecho de propiedad en registros públicos es el mecanismo mediante el cual el derecho adquiere una garantía institucional que promueve la generación de riqueza y, en consecuencia, el progreso económico tanto a nivel individual como comunitario. (p. 123)

### 3.3 Análisis de la problemática

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial influye en el tráfico ilegal inmobiliario. Para ello, se ha analizado que la causa subyacente de este problema reside en la pertinencia y aplicación de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

Aunque esta figura se ha utilizado en numerosas ocasiones en el contexto legal peruano, se han registrado casos en los que ha afectado el derecho a la propiedad, protegido por el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú. La informalidad prevalente en diversos aspectos de la vida económica, social y cultural del país crea brechas y vacíos legales que pueden ser explotados indebidamente para utilizar la prescripción adquisitiva de dominio de forma ilegal.

El problema del tráfico de terrenos se agrava cuando se utiliza la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de manera fraudulenta para adquirir propiedades de forma ilegal. La falta de control y supervisión adecuados permite que personas deshonestas manipulen el sistema legal para obtener terrenos de manera indebida.

Además, existe una creciente cantidad de demandas de nulidad dirigidas a las resoluciones o registros que han sido obtenidos mediante la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial. Los mecanismos establecidos por la ley para aplicar esta figura jurídica a menudo son vulnerados por personas que actúan de manera ilícita.

El impacto directo de la relación entre el tráfico de terrenos y la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial es la perpetuación de la informalidad y la inseguridad jurídica en el

sector de la propiedad de la tierra. El uso fraudulento de este mecanismo legal fomenta la especulación y la apropiación indebida de terrenos, lo que perjudica el desarrollo económico y social del país. Asimismo, mina la confianza en el sistema legal y provoca conflictos sociales y jurídicos que complican la resolución adecuada de los problemas relacionados con la propiedad.

Como solución al problema identificado, se propone principalmente mejorar los mecanismos de control operativo en las notarías en lo que respecta a la verificación de la autenticidad de los documentos presentados en los procesos de usucapión vía notarial. Estos mecanismos deben asegurar la certeza de los documentos para proteger el principio de seguridad jurídica frente a posibles casos de tráfico de terrenos.

Los requisitos establecidos en la normativa para iniciar el proceso no necesitan modificaciones, ya que el problema radica en deficiencias operativas en las notarías. Además, se considera importante que este proceso continúe llevándose a cabo en las notarías, ya que alivia la carga de trabajo en los juzgados. Por consiguiente, a pesar de tratarse de un problema a nivel operativo, la prescripción adquisitiva a nivel notarial necesita de una fórmula legal que plantee la creación de un ente que ejerza un control fiscalizador, más no que reste de sus competencias y autonomía al notario.

En consecuencia, aunque el problema sea de naturaleza operativa, se requiere de una intervención legal que establezca la creación de un organismo de control fiscalizador en el ámbito notarial, sin menoscabar las competencias y autonomía de los notarios.

Además, como parte del perfeccionamiento de este proceso, se propone que individuos fraudulentos no puedan abusar del recurso de oposición de manera sistemática, con el fin de

concluir el proceso de prescripción adquisitiva en la notaría. Por lo tanto, se sugiere reformar el apartado g) del artículo 5° de la Ley N° 27333, para incorporar requisitos que demuestren si el oponente tiene igual o mejor derecho de propiedad.

Es así que, el oponente deberá tener legitimidad para obrar, y en su escrito/solicitud de prescripción presente: a) pruebas documentarias que acrediten que el solicitante no cumple con la formalidad de los requisitos, b) firma de abogado en el documento, c) de 3 a 6 testigos mayores de 25 años que acrediten la posesión. Con tales presupuestos otorga competencia al notario para evaluar si la oposición es presentada en mala fe; además se plantea que se pueda desistir de la oposición en un plazo de 10 días hábiles, con el objetivo de comprobar si es que asume las responsabilidades civiles y penales que le acarreen.

## **CAPÍTULO IV:**

### **PRINCIPALES CONTRIBUCIONES**

#### **4.1 Descripción de alternativas de solución**

De conformidad con la situación expuesta sobre las deficiencias operativas de la prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el contexto de tráfico ilegal de predios, se han planteado, principalmente, tres alternativas de solución que incluyen campos de reforma normativa como la inclusión de mecanismos a nivel institucional en sede notarial. En tal razón se propone lo siguiente:

- a. Mejorar los mecanismos de control operativo en las notarías: Esta propuesta se centra en fortalecer la verificación de la autenticidad de los documentos presentados en los procesos de usucapión vía notarial. El objetivo es asegurar la certeza de los documentos para proteger el principio de seguridad jurídica frente a posibles casos de tráfico de terrenos. Estas estrategias de control incluyen una mejor estructura en las funciones de traslado y verificación de la información para realizar la usucapión; para este caso, la función notarial podría plantear la creación de un organigrama que compense las funciones e identifique la autenticidad de los documentos más certera y segura.
- b. Reformar el apartado g) del artículo 5° de la Ley N° 27333: Esta alternativa busca evitar que individuos fraudulentos abusen del recurso de oposición de manera sistemática, lo que obstaculiza la conclusión del proceso de prescripción adquisitiva en la notaría. Se propone otorgar capacidad a los notarios para evaluar las oposiciones presentadas en

los procesos de prescripciones adquisitivas de dominio; en tal sentido, se debe incorporar requisitos que demuestren si el oponente tiene igual o mejor derecho de propiedad, como pruebas documentales, firma de abogado y testigos.

- c. Mantener el proceso de prescripción adquisitiva en las notarías: A pesar de los problemas identificados, se considera importante que este proceso continúe llevándose a cabo en las notarías, ya que alivia la carga de trabajo en los juzgados. Sin embargo, se enfatiza la necesidad de una intervención legal que establezca la creación de un organismo de control fiscalizador en el ámbito notarial, sin menoscabar las competencias y autonomía de los notarios.

Estas tres alternativas buscan abordar el problema desde diferentes ángulos, incluyendo el fortalecimiento de los controles operativos, la reformulación de los requisitos legales y la creación de un ente fiscalizador, sin perder de vista la importancia de mantener el proceso de prescripción adquisitiva en las notarías.

#### **4.2 Evaluación de alternativas de solución**

Respecto de la primera alternativa propuesta, la considero viable, pues, podría tener un impacto positivo en la prevención del tráfico ilegal inmobiliario. Al fortalecer la verificación de la autenticidad de los documentos presentados en los procesos de usucapión vía notarial, se reduciría el riesgo de que documentos fraudulentos sean utilizados para adquirir propiedades de forma ilegal. Sin embargo, esta propuesta requeriría una reestructuración significativa de los procesos internos en las notarías, lo cual podría implicar costos adicionales y capacitación del personal.

Con respecto a la última alternativa de solución se posiciona como una de las más viables para el contexto, al mantener el proceso de prescripción adquisitiva en las notarías, se seguiría aliviando la carga de trabajo en los juzgados, lo cual es un aspecto positivo. Con la creación de un organismo de control fiscalizador se podría ejercer una supervisión más estricta en la función notarial, sin menoscabar su autonomía y competencias. Sin embargo, esta propuesta requeriría una inversión significativa para establecer y mantener dicho organismo fiscalizador.

Para el análisis de la investigación, todas las soluciones se presentan como útiles y viables, pero que deben plantearse como medidas a largo plazo que causen un impacto positivo de manera gradual. Para dar inicio a esta reformulación de la institución jurídica de usucapión notarial, la alternativa más acertada resultaría de una combinación de la alternativa a) y c). Es decir, mejorar los mecanismos de control operativo en las notarías y, al mismo tiempo, crear un organismo de control fiscalizador.

#### **4.3 Implementación de alternativas seleccionada. Actividades y procedimientos**

Como se mencionó, inicialmente sería más conveniente realizar los procedimientos y actividades orientados a las alternativas a y c, pero ésta última representaría un costo verdaderamente significativo. Es así, en nuestra postura, en relación a la viabilidad y al costo, deberían seguirse actividades que ejecuten las alternativas a y b, hecho que implicaría mejorar los mecanismos de control operativo en las notarías y reformar el apartado g) del artículo 5° de la Ley N° 27333.

Respecto a la alternativa (a) sobre verificación de la autenticidad de los documentos el procedimiento a seguir por parte del Estado sería:

- Modificar el apartado g) del artículo 5° de la Ley N° 27333 para incorporar requisitos más estrictos para los opositores en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.
- Establecer que los opositores deben presentar pruebas documentales que acrediten un mejor derecho de propiedad que el solicitante.
- Establecer programas de capacitación periódica para el personal de las notarías en temas relacionados con la prevención del tráfico ilegal inmobiliario, la verificación de documentos y el manejo adecuado de oposiciones.

Respecto a la alternativa (b) sobre mejorar los mecanismos de control operativo en las notarías, el procedimiento a seguir involucra al Estado y a las Notarías:

Procedimiento por parte del Estado.-

- Asignar un presupuesto adecuado para la actualización procedimental de los notarios y su personal.
- Destinar recursos para la implementación de sistemas y mecanismos de control en las notarías.

Procedimiento por parte de las Notarías.-

- Analizar exhaustivamente los procedimientos actuales para la usucapión.
- Identificar puntos críticos y vulnerabilidades en la verificación de documentos y el manejo de oposiciones.
- Implementar controles adicionales y medidas de seguridad en la recepción y manejo de documentos y oposiciones.

- Capacitar al personal en la detección de documentos fraudulentos y el manejo adecuado de oposiciones.
- Mantenerse actualizado sobre las mejores prácticas, normativas vigentes y reformas legales.

#### **4.4 Costo de implementación**

Si bien la combinación de estas alternativas representaría un costo significativo para el Estado y las notarías peruanas, sería accesible y justificable debido a la importancia de garantizar la seguridad jurídica y proteger los derechos de propiedad de los ciudadanos. Además, los costos podrían distribuirse y amortizarse a largo plazo gracias a los beneficios obtenidos.

La modificación de la Ley N° 27333, que implica la presentación de un proyecto ley, requiere de tiempo y recursos humanos y financieros por parte del Estado. Por otro lado, la revisión y optimización de los procedimientos internos en las notarías pueden realizarse con recursos propios y no implicaría necesariamente una inversión significativa.

#### **4.5 Evaluación de factibilidad de la implementación**

La implementación de estas dos medidas es factible como respuesta al problema del tráfico ilegal inmobiliario; si bien representan una inversión significativa en términos de reforma legal, adquisición de sistemas informáticos y capacitación continua del personal, estos costos pueden ser asumibles y distribuidos entre las diversas notarías a nivel nacional.

Además, los beneficios a largo plazo en cuanto a seguridad jurídica, protección de derechos de propiedad y prevención del tráfico ilegal inmobiliario compensarían la inversión

inicial. Por otro lado, la optimización de procesos internos y la coordinación entre instituciones no implicaría costos sustanciales. En general, estas medidas son factibles siempre que exista voluntad política, asignación presupuestaria adecuada y compromiso por parte de las notarias para su implementación efectiva.

## CONCLUSIONES

- 1) La usucapión en sede notarial es un procedimiento ágil y célere que alivia la carga procesal en los juzgados, a pesar de ello, su tratamiento interno actual presenta deficiencias en cuanto a la verificación de la autenticidad documental y en la falta de fiscalización hacia la función notarial, influyendo en el tráfico ilegal inmobiliario.
- 2) Actualmente, existen en nuestro país bandas criminales que trafican con terrenos y que vienen aprovechándose de las deficiencias normativas para cometer actos delictivos tales como usurpación de terrenos, estafas, extorsiones y utilizan éste procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio para encubrirlos de legalidad, consiguiendo acrecentar aún más la desconfianza en el sistema actual.
- 3) Las deficiencias en la verificación de la autenticidad documental en los procesos de usucapión notarial, sumadas a posibles actos de corrupción dentro de las competencias de la función notarial, han permitido que se adquieran propiedades de forma ilegal mediante la manipulación de este mecanismo.
- 4) La usucapión notarial no debe ser un mecanismo apartado de la legislación peruana, sino, debe ser perfeccionado a través de mayores controles de fiscalización operativa sin restar de sus competencias al notario.
- 5) El tratamiento de la usucapión en sede notarial sugiere una afectación a la seguridad jurídica como parte de las fuentes de la función notarial. La falta de controles efectivos y la posibilidad de abusar del recurso de oposición han propiciado un entorno que facilita el tráfico ilegal inmobiliario y generando conflictos socio-jurídicos con la propiedad.

## RECOMENDACIONES

- 1) Se recomienda unificar criterios de fiscalización en la verificación de la autenticidad de los documentos presentados en los procesos de usucapión notarial, con el fin de prevenir el tráfico ilegal de predios.
- 2) Se recomienda la reforma del apartado g) del artículo 5° de la Ley N° 27333, estableciendo requisitos más estrictos para los opositores en los procesos de prescripción adquisitiva, con lo que se evitaría la presentación masiva de oposiciones fraudulentas.
- 3) Se recomienda a los Colegios de Notarios realizar conferencias, diplomados y ponencias para el análisis y concientización sobre el fenómeno de la incidencia de la usucapión notarial en el tráfico ilegal de inmuebles, en la que se evalúen estrategias de solución.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (1994). *Derecho Civil, Tomo III, octava edición*. Barcelona: Bosch.
- Armella, C. (2013). *La ley de identidad de género en la República de Argentina y su ámbito en el derecho notarial y registral. Los derechos humanos de las minorías y la seguridad jurídica del tráfico internacional*. En L. B. Pérez Gallardo y M. A. Lima: Gaceta Notarial.
- Arrázola, F. (2014). *El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho*. Revista de Derecho Público (32). Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4760108>.
- Barrios, H., & Rodas, L. (2020). *La prescripción adquisitiva de dominio y los poseedores precarios del asentamiento humano lomo de corvina Lima sur, 2020*. Lima: Universidad Autónoma del Perú, Tesis de Título. Obtenido de: <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1371/Barrios%20Avelino%2C%20Hilary%20Stephanny%20y%20Rodas%20Hidalgo%2C%20Lisbeth%20Monica.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial*. Lima: Universidad Inca Garcilazo de la Vega, Tesis de Maestría. Obtenido de: [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/3861/TESIS\\_MAEST\\_DNR\\_ERICK%20FIDEL%20BERROCAL%20QUISPE.pdf?sequence=2&isAllowed=y](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/3861/TESIS_MAEST_DNR_ERICK%20FIDEL%20BERROCAL%20QUISPE.pdf?sequence=2&isAllowed=y).
- Bringas, A., & Carrascal, S. (2017). *Interrupción civil del plazo para usucapir en nuestro sistema jurídico, restricción a la seguridad jurídica del derecho real de propiedad y necesidad de nueva regulación*. Trujillo: Tesis de Título, Universidad Nacional de Trujillo. Obtenido de: <https://docplayer.es/206251552-Biblioteca-de-derecho.html>.
- Calderón, J. (2017). *La insostenible levedad de la planificación urbana y lo legal informal en el Perú*. Serie: Perú Hoy.
- Coca, S. J. (2020). ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Bien explicado. *LP - Pasión por el Derecho*. Recuperado el 30 de Agosto de 2023, de [https://lpderecho.pe/prescripcion\\_adquisitiva\\_de\\_dominio-derechos-reales/](https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/)
- Corona, M. (2015). *La regulación de la Usucapión en el Derecho Catalán*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 747.

- De La Cruz, J. D., & Pérez, R. S. (2020). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Sistema Jurídico peruano: Una revisión sistemática de la literatura científica del 2015-2019*. Lima: Universidad Privada del Norte. Recuperado el 30 de Agosto de 2023, de <https://hdl.handle.net/11537/27383>
- Escobar Rozas, F. (1998). *Los negocios fiduciarios*. Lima: Rev. Economía y Derecho. Diario Oficial El Peruano.
- Ferrajoli, L. (2014). *El Paradigma Garantista. Filosofía Crítica del Derecho Penal*. Editoriale Scientifica.
- Folio Real. (2002). *Derecho Registral y Notarial*. Revista Peruana, 345.
- Gallego, S. (2020). *La usucapio en Roma*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- Gálvez, G. (2010). *La usucapión fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Editores Legales EIRL.
- García, S. (2022). *La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles. Estudio jurisprudencial*. Madrid: Universidad de Alcalá, Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado. Obtenido de: [https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/58200/TFM\\_Garcia\\_delaCalle\\_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/58200/TFM_Garcia_delaCalle_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y).
- González, B. (2005). *Tratado de Derechos Reales*. En: B. González, *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Jurista editores.
- González, B. (2011). *La usucapión - fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Editora y distribuidora ediciones legales EIR.
- González, G. (2011). *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio (2ª ed.)*. Lima: Ediciones Legales.
- González, G., Ledesma, M., & Bustamante, E. (2014). *La prueba en el proceso civil, Primera Edición*. Gaceta Jurídica.
- Gonzalez, B. (2009). *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*.
- Gutierrez, S. (2017). *Cómo realizar la prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble*. Obtenido de: <https://bit.ly/3mTia70>.
- Linares Carreon, J. (2010). *Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Peru, 2000-2009*. Arequipa: UNAS.

- Lozano, R., & Córdova, A. (2017). *Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad Predial*. Trujillo: Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Trujillo.
- Maldonado, J. (2018). *Influencia de la usucapion en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157- 27333 en la formalización de los predios urbanos del cono Norte de Lima 2014 – 2016*. Lima: Obtenido de: <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/2775> .
- Martínez, J. (2015). *Elementos para la seguridad jurídica en materia de determinación de precios de transferencia*. Universidad Andina Simón Bolívar de Ecuador. Obtenido de: <http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/4634> .
- Molina, E. (2011). *Que se necesita para adquirir por usucapación un inmueble*. Obtenido de: <http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH01fd.dir/doc.pdf>.
- Morales Moreno, A. (2015). *La posesión que conduce a la usucapación en el Código Civil Español*. Madrid: Tesis de doctorado, Universidad Complutense de Madrid. Repositorio Institucional UCM.
- Mosquera, N. (2013). *La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano*. Derecho y Cambio Social.
- Nevado, E. (2021). *La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, Lima, 2020*. Lima: Tesis de Título, Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de: <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1345/Nevado%20Mendoza%2C%20Edson%20Edu.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Ortecho, V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Lima.
- Ossorio, M. (2011). *Diccionario De Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Datascan, S.A.
- Palacios Echevarría, I. (1994). *Manual de Derecho Registral*. San José: Investigaciones Jurídicas S.A.
- Pino, G. (2016). *Teoria analitica del diritto I*. La norma giuridica. ETS.
- Quispe, R. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Ayacucho, 2020*. Ayacucho: Universidad Alas Peruanas, Tesis de Título. Obtenido de:

[https://repositorio.uap.edu.pe/jspui/bitstream/20.500.12990/4525/1/Tesis\\_Derecho\\_Propiedad.pdf](https://repositorio.uap.edu.pe/jspui/bitstream/20.500.12990/4525/1/Tesis_Derecho_Propiedad.pdf).

Ramírez, E. (2016). *Prescripción Adquisitiva de Dominio: Los conceptos de justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional, Primera Edición*. Lima: Rodhas.

Rivera, T. (2022). *La prescripción adquisitiva de dominio sobre una porción de un inmueble no sometido al régimen de propiedad horizontal en Colombia – análisis legal, doctrinal y jurisprudencial*. Medellín: Universidad de Antioquía, Trabajo de título de Especialista en Derecho Procesal. Obtenido de: [https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/32898/1/MolinaVictor\\_2022\\_PrescripcionPropiedadHorizontal.pdf](https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/32898/1/MolinaVictor_2022_PrescripcionPropiedadHorizontal.pdf).

Rodríguez, M. (2011). *Discrecionalidad del Ministerio Público y objeto del juicio abreviado*. Revista de Derecho, 495-529. Obtenido de: <https://bit.ly/3Dk03h2>.

Salvatierra, M. (2020). *Prescripción Adquisitiva*. Obtenido de: <https://bit.ly/30spA9T>.

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.

Shanee, N., & Shanee, S. (2016). *Land Trafficking, Migration, and Conservation in the “No Man’s Land” of Northeastern Peru*. Tropical Conservation Science.

Tarregon, E. (2014). *La función social del notario: la seguridad jurídica*. Obtenido de: [https://blogs.elconfidencial.com/espana/tribuna/2014-03-08/la-funcion-social-del-notario-la-seguridad-juridica\\_98751/](https://blogs.elconfidencial.com/espana/tribuna/2014-03-08/la-funcion-social-del-notario-la-seguridad-juridica_98751/).

Torres, A. (2002). *Código Civil, Sexta Edición*. Lima: Idemsa.

Vásquez, R. (1996). *Los Derechos Reales - La Propiedad*. En R. A. Vásquez, *Los Derechos Reales - La Propiedad*. Lima: Jurista editores.

Vidal, R. (2019). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Obtenido de: <https://bit.ly/2YP5mpW>.

Vivanco, 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, Programa de Maestría. Obtenido de: <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/9893/1/TUAEXCOMMDC003-2019.pdf>.

Vivar, P. (2021). *Prescripción adquisitiva notarial: ¿Cómo realizar?* Enfoque Derecho.  
Obtenido de: <https://bit.ly/3lDDbU0>.

Westermann, H. (2011). *Sachenrecht*. 8va. Heidelberg:: Müller.