



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**PROGRAMA ACADÉMICO DE DOCTORADO EN  
DERECHO**

Vulneración del derecho constitucional de la propiedad frente a la  
prescripción adquisitiva de predio en sede notarial Lima Norte 2022

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:**

Doctora en Derecho

**AUTORA:**

Crisostomo Talla, Karina Natali ([orcid.org/0000-0003-0753-557X](https://orcid.org/0000-0003-0753-557X))

**ASESOR:**

Dr. Ludeña Gonzalez, Gerardo Francisco ([orcid.org/0000-0003-4433-9471](https://orcid.org/0000-0003-4433-9471))

**CO-ASESORA:**

Dra. Chipana Fernandez, Yolanda Maribel Mercedes ( [orcid.org/0000-0002-8609-3409](https://orcid.org/0000-0002-8609-3409))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derechos Fundamentales, Procesos Constitucionales y Jurisdicción  
Constitucional y Partidos

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**LIMA – PERÚ**

**2023**

### **Dedicatoria:**

Esta investigación va dedicado a mis padres y hermanos que con su apoyo moral y sus atinados consejos que en su momento me han inculcado para concretizar mis metas y objetivos.

### **Agradecimiento:**

A las distinguidas autoridades, en especial al Dr. Gerardo Francisco Ludeña González, por darme la oportunidad de hacer realidad una meta en la Escuela de Posgrado de la Universidad César Vallejo.

A la Dra. Yolanda Maribel Mercedes Chipana Fernández quien no escatimó esfuerzos para brindarnos las orientaciones necesarias y el asesoramiento en el desarrollo de la presente tesis.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

	Pág.
Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	ix
Riepilogo	x
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	7
III. METODOLOGÍA	24
3.1 Tipo y diseño de investigación	24
3.2 Categoría, subcategoría y matriz de categoría	25
3.3 Escenario de estudio	28
3.4 Participantes	28
3.5 Caracterización de sujetos	29
3.6 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	29
3.7 Procedimientos	31
3.8 Rigor científico	31
3.9 Método de análisis de datos	32
3.10 Aspectos éticos	32
V. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	33
IV. CONCLUSIONES	95
V. RECOMENDACIONES	97
VI. PROPUESTA	98
REFERENCIAS	103

## Índice de tablas

	<b>Pág.</b>
Tabla 1. Categorización	24
Tabla 2. Categorización Subcategoría Ítems	24
Tabla 3. Participantes	27
Tabla 4. Validación de instrumentos	30
Tabla 5. Pregunta 1	33
Tabla 6. Pregunta 2	35
Tabla 7. Pregunta 3	36
Tabla 8. Pregunta 4	38
Tabla 9. Pregunta 5	39
Tabla 10. Pregunta 6	41
Tabla 11. Pregunta 7	42
Tabla 12. Pregunta 8	43
Tabla 13. Pregunta 9	45
Tabla 14. Pregunta 10	46
Tabla 15. Pregunta 11	48
Tabla 16. Pregunta 12	49
Tabla 17. Pregunta 13	50
Tabla 18. Pregunta 14	52
Tabla 19. Pregunta 15	53
Tabla 20. Pregunta 16	54
Tabla 21. Pregunta 17	56
Tabla 22. Pregunta 18	57

Tabla 23.	Pregunta 19	58
	Afectación del derecho constitucional de la propiedad en	62
Tabla 24.	los procedimientos de la prescripción adquisitiva de predio en sede notarial	
	Modificaciones sustentables, pertinentes y viables al	64
Tabla 25.	código civil que limitaría la conclusión de procedimientos de prescripciones adquisitivas que surge en respuesta de la oposición de terceros de mala fe	
	Mecanismos de defensa del derecho de propiedad frente a	67
Tabla 26.	la oposición del tercero de mala fe en perjuicio del poseionario durante el proceso de prescripción adquisitiva de un predio	
	Características del poseedor en respuesta a las	70
Tabla 27.	modificaciones al código civil, las cuales le permitan defender, proteger y sustentar su proceso de prescripciones adquisitivas.	
Tabla 28.	Triangulación	76

## Índice de figuras

	<b>Pág.</b>
Figura 1. Revisión del Estado del arte	12
Figura 2. Requisitos legales del poseionario	19
Figura 3. Categoría de codificación teórico y axial	61
Afectación del derecho constitucional de la propiedad en los	63
Figura 4. procedimientos de la prescripción adquisitiva de predio en sede notarial	
Modificaciones sustentables, pertinentes y viables al código	66
Figura 5. civil que limitaría la conclusión de procedimientos de prescripciones adquisitivas que surge en respuesta de la oposición de terceros de mala fe.	
Mecanismos de defensa del derecho de propiedad frente a	69
Figura 6. la oposición del tercero de mala fe en perjuicio del poseionario durante el proceso de prescripción adquisitiva de un predio	
Características del poseedor en respuesta a las	72
Figura 7. modificaciones al código civil, las cuales le permitan defender, proteger y sustentar su proceso de prescripciones adquisitivas.	
Figura 8. Cristalización (convergencias y divergencias)	73
Figura 9. Cristalización (convergencias y divergencias)	74
Figura 10 Mapeamiento de procesos de triangulación de datos	76

## Resumen

En la última década muchos son los casos de vulneración al derecho a la propiedad en sede-notarial, por oposición de personas con mala fe que interfieren en el procedimiento prescriptivo notarial. El estudio tuvo como objetivo: Analizar la afectación del derecho constitucional de la propiedad en los procedimientos de la prescripción adquisitiva de predio en sede notarial, Lima Norte. La metodología fue cualitativo, básica, híbrido, diseño de análisis temático. El escenario de estudio se desarrolló en el sector de Lima-Norte, los participantes fueron abogados especialistas en prescripción adquisitiva de predios, registradores públicos y notario público. Los resultados, pusieron en evidencia las afectaciones del usuario al verse perjudicado en su trámite notarial por oposiciones de terceras personas que interrumpen el proceso prescriptorio conllevando a que el ciudadano tenga que acudir a vía judicial, generando además, una pérdida de tiempo que conlleva el procedimiento prescriptivo en vía judicial y gasto económico que se efectúa a los notarios y estos no devuelven lo cobrado. Se concluye que, en el código civil todo ciudadano que haya tenido en posesión un bien inmueble de forma continua, pública y pacífica por 10 años puede ejercer su derecho y adquirir el título de propiedad por prescripción notarial.

**Palabras clave:** prescripción adquisitiva de dominio, derecho a la propiedad, usucapión, oposiciones de mala fe, posesión cualificada



## **Abstarct**

In the last decade there are many cases of violation of the right to property in notarial headquarters, as opposed by people with bad faith who interfere in the notarial prescriptive procedure. The objective of the study was: To analyze the affectation of the constitutional right of property in the procedures of the acquisitive prescription of property in notarial headquarters, North Lima. The methodology was qualitative, basic, hybrid, thematic analysis design. The study scenario was developed in the Lima-Norte sector, the participants were lawyers specialized in acquisitive prescription of properties, public registrars and notary public. The results showed the effects of the user to be harmed in his notarial process by oppositions of third parties that interrupt the prescription process leading to the citizen having to go to court, also generating a loss of time that entails the prescription procedure in court and economic expense that is made to notaries and they do not return what was charged. It is concluded that, in the civil code, any citizen who has held immovable property continuously, publicly and peacefully for 10 years can exercise his right and acquire title deed by notarial prescription.

**Keywords:** acquisitive prescription of ownership, right to property, usucapion, oppositions in bad faith, qualified possession

## Resumo

Nell'ultimo decennio ci sono molti casi di violazione del diritto di proprietà nella sede notarile, al contrario di persone in malafede che interferiscono nella procedura prescrittiva notarile. L'obiettivo dello studio era: analizzare l'incidenza del diritto costituzionale di proprietà nelle procedure di prescrizione acquisitiva della proprietà nella sede notarile, North Lima. La metodologia era qualitativa, di base, ibrida, progettazione di analisi tematica. Lo scenario di studio è stato sviluppato nel settore Lima-Norte, i partecipanti erano avvocati specializzati nella prescrizione acquisitiva di proprietà, pubblici ufficiali di stato civile e notaio. I risultati hanno mostrato gli effetti dell'utente ad essere danneggiato nel suo processo notarile da opposizioni di terzi che interrompono il processo di prescrizione portando il cittadino a dover andare in tribunale, generando anche una perdita di tempo che comporta la procedura di prescrizione in giudizio e spese economiche che vengono fatte ai notai e non restituiscono quanto addebitato. Si conclude che, nel codice civile, qualsiasi cittadino che abbia detenuto beni immobili in modo continuativo, pubblico e pacifico per 10 anni può esercitare il suo diritto e acquisire l'atto di proprietà mediante prescrizione notarile.

**Parole chiave:** prescrizione acquisitiva della proprietà, diritto di proprietà, usucapione, opposizioni in malafede, possesso qualificato



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO  
DOCTORADO EN DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, LUDEÑA GONZALEZ GERARDO FRANCISCO, docente de la ESCUELA DE POSGRADO DOCTORADO EN DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Vulneración del derecho constitucional de la propiedad frente a la prescripción adquisitiva de predio en sede notarial Lima Norte 2022", cuyo autor es CRISOSTOMO TALLA KARINA NATALI, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 12.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 19 de Enero del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
LUDEÑA GONZALEZ GERARDO FRANCISCO <b>DNI:</b> 28223439 <b>ORCID:</b> 0000-0003-4433-9471	Firmado electrónicamente por: GLUDENAG02 el 09- 01-2023 08:00:00

Código documento Trilce: TRI - 0524262