

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO



INFORME DE DESARROLLO DEL PROYECTO DE
INVESTIGACIÓN

EL DEBIDO PROCEDIMIENTO EN LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA NOTARIAL

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

ABOGADO

AUTOR:

GOÑI GARCÍA, THAIS PRISCILA

ASESOR:

ROJAS ESPINOZA, REMIGIO

LIMA-PERÚ

2011

DEDICATORIA

A Dios por iluminar y guiar mi camino, y en especial a mis padres por el apoyo constante, sus enseñanzas, su entrega y sacrificio, que en conjunto han permitido que pueda concluir con la carrera de Derecho que tanto me apasiona y motiva a seguir estudiando e investigando.

PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado, en cumplimiento de las normas que rigen la obtención de grados y títulos de la Universidad César Vallejo, de la ciudad de Lima, pongo a su criterio la tesis denominada: **“EL DEBIDO PROCEDIMIENTO EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL”**, la cual presento con la finalidad de obtener el Título de Licenciado en Derecho.

Lima, Diciembre del 2011.

THAIS PRISCILA GOÑI GARCÍA

INDICE

RESUMEN	10
ABSTRACT	11
INTRODUCCIÓN	12
CAPITULO I PLAN DE INVESTIGACIÓN	20
I.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	21
I.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	26
I.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	28
I.3.1 OBJETIVO GENERAL.....	28
I.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	28
I.4. JUSTIFICACIÓN.....	29
I.4.1. JUSTIFICACIÓN ACADÉMICA	29
I.4.2. JUSTIFICACIÓN SOCIO JURÍDICA.....	30
I.4.3. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA	31
CAPITULO II MARCO TEÓRICO	32
SUB CAPITULO 1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	33
II.1.1. ANTECEDENTES	33
II.1.2. MARCO HISTORICO	36
II.1.3. MARCO NORMATIVO	40
SUB CAPITULO 2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	46
II.2.1. CONCEPTOS GENERALES DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL.....	46
II.2.1.1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	46
II.2.1.2.EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	49
II.2.1.3. FUNCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	55
II.2.2. REGULACIÓN DEL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL ORDENAMIENTO PERUANO.....	58
II.2.2.1. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1912	58
II.2.2.2. CÓDIGO PROCESAL CIVIL DE 1993	59
II.2.3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA JUDICIAL	61
II.2.3.1. GARANTÍAS DEL PROCESO JUDICIAL.....	62
II.2.4. DESJUDICIALIZACIÓN DE PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	63
II.2.4.1. PRESCRIPCIÓN DE PREDIOS RURALES.....	63
II.2.4.2. PRESCRIPCIÓN DE PREDIOS DE POSESIONES INFORMALES	67
SUBCAPITULO 3 COMPETENCIA DEL NOTARIO	69

II.3.1 EL NOTARIO.....	69
II.3.2 FUNCIONES DEL NOTARIO.....	72
II.3.3. PROCESOS NO CONTENCIOSOS.....	76
II.3.3.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS PROCESOS NO CONTENCIOSOS.....	79
II.3.4. PROCESOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL	81
II.3.5 DEBIDO PROCEDIMIENTO.....	83
SUB CAPITULO 4 PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL.....	85
II.4.1. GARANTÍAS DEL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL.....	89
SUB CAPITULO 5 SISTEMA COMPARADO.....	90
II.5.1. PRESCRIPCIÓN EN COLOMBIA.....	90
II.5.1.1. DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN COLOMBIA.....	90
CAPITULO III METODOLOGIA.....	94
III.1. METODOLOGIA.....	95
III.1.1 HIPÓTESIS.....	95
III.1.1.1 HIPÓTESIS GENERAL.....	95
III.1.1.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICA.....	95
III.1.2 TIPO Y DISEÑO DE ESTUDIO.....	95
III.1.2.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	95
III.1.2.2 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	97
III.1.3 VARIABLES.....	98
III.1.3.1 VARIABLE INDEPENDIENTE.....	98
III.1.3.2 VARIABLE DEPENDIENTE.....	98
III.1.4. INDICADORES.....	99
III.1.5 OPERACIONALIZACIÓN.....	99
III.1.5.1 MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN.....	100
III.1.6. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	104
III.1.7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	105
III.1.7.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	106
III.1.7.2 INSTRUMENTOS.....	107
III.1.8. MÉTODO DE ANÁLISIS DE DATOS.....	107
CAPITULO IV RESULTADOS.....	110
IV.1. DESCRIPCIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS.....	111
IV.1.2. PRUEBA DE HIPOTESIS.....	111
IV.2. CUADRO DEL NÚMERO DE INSCRIPCIONES EN REGISTROS PÚBLICOS POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.....	115
IV.3. CUADRO DEL NÚMERO DE CIRCULARES EMITIDAS POR EL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA POR OPOSICIONES AL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.....	115
IV.4. ANÁLISIS DE MARCO NORMATIVO.....	116

IV.5. ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL	122
IV.6 ANALISIS DEL MARCO COMPARADO.....	125
IV.6.1. COLORARIO DEL MARCO COMPARADO	131
IV.7. ENTREVISTA A EXPERTOS.....	133
ENTREVISTA A NOTARIOS	133
COLORARIO DE LA ENTREVISTA A NOTARIOS	137
ENTREVISTA A REGISTRADORES DE PREDIOS DE LIMA	142
COLORARIO DE LA ENTREVISTA A LOS REGISTRADORES	145
ENTREVISTA A JUECES DEL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA NORTE	149
COLORARIO DE LA ENTREVISTA A LOS JUECES	153
IV.8 ENCUESTA	157
IV.8.1 ENCUESTA REALIZADA A ABOGADOS QUE TRABAJAN EN NOTARÍAS DE LIMA Y REGISTROS PÚBLICOS DE LA ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA	157
IV.8.1.1 COLORARIO DE LAS ENCUESTAS	163
IV.8.2 ENCUESTA REALIZADA A ABOGADOS QUE TRABAJAN EN EL ÁMBITO JUDICIAL	165
IV.8.2.1 COLORARIO DE LAS ENCUESTAS	170
IV.9. DISCUSIÓN.....	172
IV.9.1. MARCO NORMATIVO.....	172
IV.9.2. FUENTE DOCUMENTAL	173
IV.9.3. MARCO COMPARADO.....	174
IV.10. CONCLUSIONES	175
IV.10.1. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO I	175
IV.10.2. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO II	177
IV.10.3. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO III	179
IV.10.4. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO IV	180
IV.11. RECOMENDACIONES.....	184
V.1. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	187
V.2. ANEXOS.....	191

RESUMEN

La Prescripción Adquisitiva de Dominio es una institución por medio de la cual un poseedor que se ha comportado como propietario, cumpliendo con todas las características y con el plazo estipulado en la ley, adquiere el dominio de un bien, generando de esta manera que una simple apariencia se consolide y sea reconocida como una situación jurídica. Para lograr lo anterior es necesario que el poseedor inicie un proceso para que se declare la adquisición de propiedad a su favor, y que el mismo constituya mérito suficiente para inscribir su derecho en el Registro de Propiedad y se anule de esta manera el asiento en el cual corría inscrito el título de dominio anterior (bienes inscritos).

Con la entrada en vigencia de la Ley N° 27157 se facultó a los notarios para tramitar simplificadaamente como un asunto no contencioso, el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de dominio, ello constituyó un hecho novedoso tanto para el notariado nacional como para todo el notariado latino, en el cual no existía hasta ese entonces un antecedente de ese tipo. El presente trabajo tiene por objetivo determinar la naturaleza del procedimiento de prescripción adquisitiva, así como analizar las facultades y diligencias que realiza el Juez durante el proceso, en comparación con las actuaciones que lleva a cabo el notario. Posteriormente, todo ello en conjunto servirá para determinar si durante el trámite notarial de prescripción adquisitiva como asunto no contencioso, se garantiza un debido procedimiento para el "propietario" del predio a prescribir, sin que a este último se le vulnere su derecho de defensa, y para que el resultado de dicha declaración sea en efecto la consolidación de una situación de hecho como jurídica.

ABSTRACT

The Domain's Acquisitive Prescription is an institution through which a holder who has acted as the owner, fulfilling all the characteristics and the deadline stipulated in the law, acquires the domain of an asset, thus generating a simple look to consolidate and be recognized as a legal situation. To achieve this it is necessary that the owner initiates a process to declare the acquisition of property in his favor, and he constitutes sufficient merits to register their rights in the property registry and thus set aside a seat where the title deed registered before (registered goods).

With the enactment of Law No. 27157 the notaries was authorized to process simplified as a non-contentious matters, the process of Domain's Acquisitive Prescription, it constitutes a novelty fact for both the national notary and for all the Latin notary, which did not exist until then a precedent of this kind. The present study aims to determine the nature of Acquisitive Prescription procedure, as well as and analyze the faculties and proceedings that the judge makes during the trial comparing the actions carried out by the notary. Subsequent, all together will determine if during the notary procedures of acquisitive prescription as non-contentious issue, it is guaranteed a due process for the "owner" of the property to prescribe, without the latest will violate their right of defense, and for the result of this statement will be in effect the consolidation of a de facto situation as legal.