



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial
y su incidencia en el debido proceso administrativo.**

Zona Registral N° IX, 2021

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Ccahuana Limascca, Yessica (ORCID: 0000-0001-9573-3327)

ASESORA:

Mg. Lázaro Ortiz, Yanira Guisella (ORCID: 0000-0002-5628-4394)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil contractual
y extracontractual y resolución de conflictos

LÍNEA DE ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Enfoque de género, inclusión social y diversidad cultural

LIMA - PERÚ

2022

Dedicatoria

Dedico esta tesis al hacedor de mi camino, por ser el inspirador, el poder darme la perseverancia, valor y fuerzas necesarias para poder continuar en este proceso de obtener unos de los anhelos más deseados y lograr uno de mis objetivos el de obtener el ansiado título de abogado.

Agradecimiento

A las personas que amo mis padres quienes me motivaron asiduamente y a mis dos hijos Jhairo y Dayiro que fueron los motivos principales, los pilares fundamentales que me impulsaron a seguir con este objetivo, pese a las adversidades e inconvenientes que se presentaron.

Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
I. MARCO TEÓRICO	4
II. METODOLOGÍA.....	12
3.1. Tipo y diseño de investigación	12
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	12
3.3. Escenario de estudio.....	13
3.4. Participantes	13
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	14
3.6. Procedimientos	14
3.7. Rigor científico	15
3.8. Método de análisis de datos	15
3.9. Aspectos éticos.....	16
III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	17
IV. CONCLUSIONES.....	29
V. RECOMENDACIONES.....	31
REFERENCIAS.....	33
ANEXOS	35

Índice de tablas

Tabla 1 Categorías y subcategorías.....	13
Tabla 2 Participantes.....	14
Tabla 3 Expertos validadores del instrumento de recolección de datos	15

Resumen

El presente trabajo de investigación aborda un tópico de estudio importante para la administración de justicia ya sea en el campo penal o civil. En efecto, la notificación es un acto procesal relevante, puesto que es el medio por el cual se pone en conocimiento de los sujetos procesales sobre las resoluciones que se emiten dentro de una investigación preliminar y en general en todo proceso judicial, se trata de un acto procesal que debe ser tomado muy en cuenta luego de haberse emitido una resolución, ya que por medio de esta las partes involucradas (agraviado e imputado) conocerán lo que resolvió en ellas y además conocerá los efectos que producirán las diligencias preliminares.

La Prescripción Adquisitiva de Dominio por la vía notarial se encuentra regulada en la Ley N° 27157 en concordancia con la Ley N° 27333, por la cual una persona puede solicitar la prescripción adquisitiva de Dominio de un predio urbano cumpliendo con los requisitos contemplados por ley como también los adicionales en el Artículo 505° del Código Procesal Civil Peruano. El notario público al ser competente para el conocimiento de dicho trámite, debe ejercer una adecuada y eficiente función notarial.

Palabras clave: Debido proceso, notario, notificación edictal, prescripción adquisitiva.

Abstract

This research work addresses an important topic of study for the administration of justice, whether in the criminal or civil field. In effect, the notification is a relevant procedural act, since it is the means by which the procedural subjects are made aware of the resolutions that are issued within a preliminary investigation and in general in all judicial proceedings, it is a procedural act that must be taken into account after a resolution has been issued, since through this the parties involved (aggrieved and accused) will know what was resolved in them and also know the effects that the preliminary proceedings will produce.

The Acquisitive Prescription of Ownership by notarial means is regulated in Law No. 27157 in accordance with Law N° 27333, by which a person can request the acquisition of Ownership prescription of an urban property complying with the requirements contemplated by law as well as the additional ones in Article 505 of the Peruvian Civil Procedure Code. The notary public, being competent for the knowledge of said procedure, must exercise an adequate and efficient notarial function.

Keywords: Due process, notary, edictal notification, acquisitive prescription.

I. INTRODUCCIÓN

La realidad internacional con respecto al tema de investigación, se estableció en la mayoría de ordenamientos el conceder cierta competencia de los tribunales a los despachos del notario quien llevaría los mismos, añadiendo una nueva alternativa a la solución de las controversias que atañen a los intereses de los individuos, como es el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, la cual por su naturaleza se ven obligados a poner en conocimiento al titular registral en el caso de inmuebles que cuentan con el mismo.

Según Franco y Wilches (2008) se considera necesario en la tramitación de la prescripción adquisitiva de dominio el adjuntar todos los documentos necesarios para el inicio de esta, bajo apercibimiento de archivo, observando que el permitir el acceso a la vía notarial para el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio podría estar priorizando el derecho del poseedor sobre el del propietario.

Siendo el caso del conflicto de intereses en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y su cuestión sobre la posibilidad de dañar el derecho del propietario del inmueble a usucapir a ser oído con las debidas garantías de conformidad a lo expuesto por la Convención Americana de Derechos Humanos, en su art. 8 literal 1, lo cual conllevaría a una debida justicia.

Por otro lado, en la realidad nacional, La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República, en la CASACIÓN 2546-2017 Lima Norte, reconoce que por lo dispuesto en la Ley N° 27333, que en casos de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial se requiere la notificación de la concesión del inmueble al titular registral y a los colindantes, así como la publicación en dos diarios de circulación pública, dando entender que es irrelevante el medio por el que se realice.

Pese a la existencia del citado dispositivo legal no se puede aseverar con certeza que se respetó el derecho de defensa de los interesados en este tipo de proceso, el mismo que es reconocido por la Constitución Política (1993), en su art. 139 incisos 3 y 14, relativos a la observancia del debido proceso y al principio de no ser privado del derecho de defensa, respectivamente; este derecho de ser oído, entrando en contradicción en mi tesis planteada con respecto a su alcance en los procesos notariales.

Asimismo, en cuanto a la realidad local señala Hernando de Soto (2000) que los procesos notariales, esta forma de notificación edictal no está normada en los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio, normados en la ley 27333, ni en normas supletorias. Es por ello que podemos asistir indubitablemente a propuestas para reforzar al diligente y no destruyendo el principio de la buena fe.

De todo lo expuesto anteriormente se formuló la siguiente pregunta en general: ¿En qué medida la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021? y las siguientes preguntas específicas: a) ¿En qué medida la falta de regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021?, b) ¿En qué medida la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021?, c) ¿En qué medida la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021?

La justificación a nivel teórico se centra en la explicación como la notificación edictal no es aplicable en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio. La justificación práctica, está orientada a la necesidad de procurar mayores garantías al titular registral, en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial. La justificación metodológica en la presente investigación advierte que el empleo del diseño de tipo explicativo en el presente trabajo de investigación supondrá útil a efectos de poder establecer conclusiones y obtener conocimiento útil para la tesis, la justificación legal, será de utilidad para que el titular registral no se vea vulnerado en su derecho de la garantía de la su seguridad jurídica que debe brindar La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

La presente tesis tiene por objetivo general: Determinar en qué medida la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021; los objetivos específicos fueron: a) Determinar en qué medida la falta de regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo

en la Zona Registral N° IX, 2021, b) Determinar en qué medida la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021, y c) Determinar en qué medida la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021.

Frente a la temática analizada y problemática señalada, procederemos a plantear el siguiente supuesto jurídico principal, la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide significativamente en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021. Apoyándonos en los supuestos específicos: a) La falta de regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide significativamente en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021, b) La falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide significativamente en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021, y c) La falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide significativamente en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021.

II. MARCO TEÓRICO

La presente investigación recabo información sobre la publicidad de los procedimientos notariales y el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, fuentes que servirán para obtener mayor sustento.

A nivel internacional se tiene que, Limongi (2020) en su trabajo de investigación, denominado: “*La Notificación en Sede Notarial*”, tuvo como objetivo el de salvaguardar la seguridad jurídica en todas las facetas del proceso, mediante la realización de normas concernientes la ley notarial. Es esta investigación fueron aplicados los métodos metodológicos, sustancialmente el método empírico y por último se concluyó que se toma por necesaria la notificación en sede notarial para los procedimientos que se realicen en la misma de tal forma que sirve como alternativa a la carga procesal de los juzgados competentes, siendo el único defecto la ausencia de un reglamento que prevea el actuar del notario con respecto a sus similares, suponiendo un riesgo para la seguridad jurídica.

Apaza (2019) en su trabajo de investigación, denominado: “*Efectos jurídicos de las escrituras públicas en la vía voluntaria notarial respecto al principio de seguridad jurídica de la función judicial*”, tuvo como objetivo modificar el Art. 90 la Ley del Notariado Plurinacional y coadyuva a asegurar el principio del ordenamiento bolivariano. El tipo de investigación que se ha empleado la metodología es de tipo descriptivo, explicativo y se concluyó que se debe modificar el artículo 90 de la ley del notariado plurinacional, en la misma refieren que los notarios públicos no deberían poder realizar escrituras sobre tramites en condición de cosa juzgada en vista que su rol no es jurisdiccional a efectos de preservar la seguridad jurídica.

Rojas (2014) en su investigación, denominado: “*La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional*”, tuvo como objetivo determinar si la legislación chilena ofrece suficiente garantía al propietario. La metodología empleada indica que se utilizó el enfoque cualitativo con un diseño narrativo y se concluyó que en el aspecto de la seguridad jurídica, el propietario del inmueble solo ve en decrecimiento su patrimonio frente al posesionario del mismo, afectando directamente el derecho de dominio del titular registral, afirmando la autora que dicho derecho no está justificado en la legislación chilena.

Cruz (2013) en su trabajo de investigación, denominado: “*Análisis jurídico doctrinario y de campo de la prescripción adquisitiva de dominio contenida en el título XL del Código Civil*”, tuvo como objetivo el análisis jurídico doctrinario y de campo de la prescripción adquisitiva de dominio contenida en el título XL del Código Civil. La metodología empleada indica que se utilizó un método descriptivo y se concluyó que, la prescripción adquisitiva de dominio constituye un derecho adquirido, al igual que los otros modos de adquirir una propiedad, puesto que confieren el dominio por el mero hecho de que ocurran los presupuestos que señala la Ley, sin que se exija la declaración de un Juez o de una autoridad para que surja la propiedad, por lo tanto no es necesario el reconocimiento judicial para exista dominio o propiedad adquirido por esta forma de adquirir el dominio.

Hernández (2015) en su trabajo de investigación, denominado: “*La creación de la usucapión y la derogación de la prescripción positiva en el código civil para el Distrito Federal*”, tuvo como objetivo determinar la relación entre la figura de la prescripción adquisitiva de dominio y la usucapión. La metodología empleada indica que se utilizó el enfoque cualitativo con un diseño narrativo y se concluyó que, la usucapión y la prescripción positiva son figuras jurídicas diferentes, mientras que en la prescripción se refiere propiamente a la pérdida del derecho de acción del propietario, en la usucapión hace referencia a la adquisición del inmueble por posesión sin la existencia de un título que avale la misma, siendo objeto de confusión en la legislación, refiriendo que el código civil federal, que no hace diferencias en la adquisición y disfrute de un bien inmueble dando paso a una interpretación ciertamente ambigua.

Quirós (2008) en su trabajo de investigación, denominado: “*Discrepancia o Discusión en Torno al Tema del Título en la Usucapión*”, tuvo como objetivo determinar y exponer que debe entenderse por Título como requisito de la usucapión para su aplicación en la praxis jurídica. La metodología empleada es el método comparativo- deductivo y se concluyó que, la usucapión es una forma de adquirir la propiedad, necesitando en la legislación costarricense la existencia de un título, buena fe y que la posesión se de en forma pacífica, publica e ininterrumpida, sugiriendo que la determinación de la misma en los tribunales no se ajusta únicamente a que las circunstancias sean acordes a derecho si no también respondan a una realidad social.

Mientras que en nuestras fuentes nacionales notamos a Manrique (2019) en su trabajo de investigación sobre *“La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio”*, tuvo como objetivo analizar los procedimientos no contenciosos practicados por el notario. La metodología empleada indica que se utilizó el enfoque cualitativo con un diseño de teoría fundamentada y se concluyó que la declaración notarial de prescripción es un procedimiento no contencioso de observancia del notario por el que un particular puede optar para adquirir un bien inmueble por medio de inmatriculación o cambio de dominio. En la misma se detalla que dicho procedimiento cuenta con mayor restricción de tratarse de inmuebles que forman parte del patrimonio estatal, no siendo el mismo caso para los inmuebles de titulares registrales privados.

Larico (2017) en su trabajo de investigación sobre *“Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad notarial”*, tuvo como objetivo analizar la motivación de los procedimientos de la prescripción adquisitiva en la vía notarial. La metodología empleada indica que se utilizó el enfoque cualitativo con un diseño de teoría fundamentada y se concluyó que para plantear la nulidad de un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial se requiere de la observancia de la legislación notarial y accesoriamente de los cuerpos normativos civiles tanto el sustantivo como el adjetivo. Se aclara adicionalmente que en Puno los notarios pasan por alto, el anexo de medios probatorios de la solicitud de prescripción, los testigos no refieren el tiempo en el que el solicitante poseyó el bien y se prescinde muchas veces de la notificación a los titulares registrales o a sus herederos, situación que puede acarrear sanciones administrativas, civiles y penales sin mencionar las acciones que puedan tomar las partes afectadas por el trámite del citado procedimiento.

Ponce (2018) en su trabajo de investigación sobre *“La extensión y mejoramiento del proceso notarial no contencioso sobre causales de divorcios y otras materias de derecho civil”*, tuvo como objetivo el explicar acerca de la necesidad de optimizarse el mejoramiento y la extensión aplicable del Proceso de Separación Convencional en Sede Notarial, en el Distrito Judicial de Lima, año 2017. La metodología empleada se caracteriza primordialmente por ser de tipo descriptivo, explicativo y exploratorio y se concluyó que en los procedimientos

notariales entre particulares, no existe total certeza en el consentimiento de todos los interesados, si bien es cierto los procedimientos notariales pueden resolverse sin necesidad de seguir la vía judicial, siendo esta última considerablemente más extensa y con mayor carga laboral, no ofrece total seguridad jurídica, al permitir que muchos asuntos no contenciosos se desarrollen aun sin hacer presente del mismo a los interesados, aun si se notifique vía edicto en otros procedimientos.

Córdova (2020) en su trabajo de investigación sobre *“La actuación notarial en casos de herederos preteridos en la sucesión intestada en el Perú”*, tuvo como objetivo determinar los fundamentos teóricos y doctrinarios que contribuyan a otorgar las facultades a la actuación notarial en los casos de los herederos preteridos en la sucesión intestada en el marco de la Ley N° 26662. La metodología empleada se caracteriza primordialmente por ser básica y se concluyó que pese a la existencia de mayor economía procesal y de celeridad en los procedimientos notariales en favor de los interesados, se puede evidenciar a su vez el problema de la participación de todos ellos, ya que los trámites de dicha naturaleza pueden proceder con un solo interesado, siendo en el caso de la petición de herencia excluido, afectando su derecho a adquirir parte de la masa hereditaria.

Pérez (2019) en su trabajo de investigación sobre *“Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial”*, tuvo como objetivo determinar cuáles son los efectos de la actual regulación normativa de la oposición al asunto no contencioso notarial de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio predial. La metodología empleada se caracteriza primordialmente por ser inductiva - deductiva y se concluyó que en la práctica se pudo evidenciar desde otro aspecto el trámite del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, a diferencia de lo planteado en mi trabajo de investigación que cuestiona la notificación edictal como suficiente para llevar a cabo el trámite. Según Pérez es posible que durante el trámite del procedimiento se formulen oposiciones de terceros no interesados, a quienes se les da el beneficio de la duda en vista que excedería la competencia del notario, no tratándose ya de un procedimiento no contencioso.

Ferrer (2015) en su trabajo de investigación sobre *“La Prescripción Adquisitiva de Dominio y su Perjuicio por Gravámenes del Propietario Registral no Poseedor”*, tuvo como objetivo determinar si las garantías reales que haya otorgado

de mala fe el propietario no poseedor afectan el derecho del poseedor que no inscribe su propiedad y demanda la prescripción adquisitiva de dominio. La metodología empleada se caracteriza primordialmente por ser descriptiva - explicativa y se concluyó que la prescripción adquisitiva que contempla el autor se da sobre bienes que cuentan con titular registral, afirmando que un bien puede verse afectado por medidas en contra del mismo durante su adquisición, afirmando que las acciones que graven la futura propiedad del actual poseedor, tendrán que ser iniciadas cuando la obtenga siendo antes de ello objeto de la disposición del titular registral, en su ejercicio del derecho como propietario.

Se tienen por categorías a las notificaciones del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y el debido proceso, siendo necesario por ello absolver las acepciones correspondientes a la propiedad, prescripción, posesión y notificación de actos notariales.

Entre los puntos más sustanciales en base a las teorías, de acuerdo a nuestra categoría y subcategorías con la finalidad de poder captar con mayores principios.

Primeramente comentar del derecho a la propiedad por ser parte de un derecho real, que se encuentra protegido por el estado de derecho, específicamente por el artículo 2 de la Constitución Política del Perú de 1993, sobre este derecho le permite a quien lo ejerce el servirse de la misma para la finalidad destinada, obtener provecho de este, emplear el bien para su modificación o incluso su enajenación y a la tutela jurisdiccional con el objeto de recuperar el bien de haber perdido alguna de las facultades antes citadas (Coca, 2020). Conuerdo con lo que indica este artículo ya que es un derecho inviolable de toda persona y es donde el estado lo garantiza, afianza y asegura sobre este.

La posesión es un ejercicio de hecho que permite al poseedor de emplear dos o más poderes de la propiedad, no limitándose exclusivamente al uso, disfrute, disposición y reivindicación, manifestándose su ejercicio en un aparente estado de propiedad aun si el poseedor tenga o no un título que le permita dicho ejercicio (Mejorada, 2013). Lo que indica este punto, considero que el poseedor mientras posea y viva sin de manera pacífica, pública sin perjudicar a nadie, pues tiene todas las facultades de realizar todo lo concerniente al bien.

La prescripción adquisitiva de dominio es un medio de adquisición de propiedad originaria, dependiente de la posesión de un inmueble y que este se de en forma pacífica, continua y publica, entendiéndose que el posesionario tiene pleno interés de obtener la propiedad del inmueble es decir intención de dominio (Arámbulo, 2021). Según el punto de vista del autor, considero que es correcto en que todo ciudadano de buena fe a justo título se beneficie siempre y cuando cumpliendo con los requisitos establecidas en la ley 27333 Ley complementaria a la Ley N° 26662.

Según Varsi (2017) los derechos reales son los únicos que se pueden adquirir por medio de la usucapión, siendo ese el caso un individuo se puede convertir en el titular de un derecho por el tiempo y por la conducta de este. Si bien es cierto, esta materia de derecho reales es de carácter patrimonial, por tanto, es un derecho vigente y actual donde la persona adquiere una cosa, un bien, derechos y obligaciones en la cual conlleva a ganancias económicas.

Por su parte, Cárdenas (2015) define a la prescripción adquisitiva de dominio como un medio originario para la adquisición de la propiedad, siendo necesario que la condición del nuevo propietario haya sido la de poseedor por un determinado tiempo que la ley ha fijado. Mientras que la Corte Suprema de Justicia de la República, se ha pronunciado con respecto a la usucapión o la prescripción adquisitiva de dominio en su Casación 2161-2001-Lima: estableciéndose que el acto es en sí una investidura formal, por medio de un proceso de prescripción adquisitiva se obtiene después de todo el cambio en la titularidad de un inmueble, proporcionando por su parte seguridad jurídica al anterior posesionario quien tiene interés en obtener el dominio del inmueble que usa.

Larico (2017), cataloga a la misma como una sanción al anterior titular del bien inmueble materia de prescripción administrativa, aparentando prioridad el Estado por proteger el derecho del actual propietario y anterior poseedor por emplear el bien para su finalidad. Estoy de acuerdo que se dé la sanción siempre se haya realizado las notificaciones emplazadas al titular anterior.

Se colige de lo anterior que para que la prescripción se dé, la posesión debe cumplir con ciertos requisitos, lo es para la posesión pacífica la que se entiende como aquella que se practica sin violencia durante el periodo descrito por la legislación (Alessio, 2001).

En lo que refiere a la posesión continua, tenemos por continuidad a la posesión sin interrupción es decir que su posesión con intención de propietario no se vea afectada de forma permanente, admitiendo la posibilidad de reanudar su condición como posesionario (Fernández y La Rosa, 2011), dicha situación se puede evidenciar en casos como los de la invitación para conciliar por quien considera tener derechos sobre el inmueble ocupado por el posesionario, lo cual solo suspende el carácter continuo de la posesión mas no le pone fin.

Sobre la posesión publica se entiende como el poder disponer del bien en forma física y de la intención de ser dueño del inmueble, aparentando la titularidad del derecho que tendría un propietario (Arámbulo, 2021).

Es lo correcto ya que toda persona o ciudadano que adquiere una propiedad debe demostrar el *animus domini* frente a este tema de usucapión.

Mientras que la legislación permite la existencia de un proceso judicial a efectos de modificar el titular de un inmueble, existe la posibilidad de solicitarla en la vía notarial, de acuerdo a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial.

Es necesario resaltar en este aspecto el Fundamento de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, que la prescripción adquisitiva de dominio es un comportamiento positivo en cuanto permite el empleo del inmueble, siendo que el nuevo propietario podrá usar, disfrutar, disponer y reivindicar el mismo, siendo negativo para el anterior propietario quien ha perdido su titularidad debido a su inactividad.

El fundamento de la prescripción recae en su importancia social, evitando conflictos sobre el dominio del bien inmueble, siendo de su interés que la propiedad de un bien sea necesariamente ejercida, pues de lo contrario generaría incertidumbre.

En la doctrina tanto como en la legislación se toma por cierta la existencia de un sistema bilateral sobre las formas de prescripción adquisitiva de dominio, describiendo a una de ellas como corta u ordinaria y a la prescripción larga o extraordinaria.

Mientras que, para obtener la titularidad de un bien por prescripción ordinaria, se solicita que medie justo título, buena fe y posesión de 5 años no se da el mismo caso para la prescripción extraordinaria la cual existe para proteger el

derecho de defensa del aun propietario y el interés del poseedor de adquirir el dominio, quien tendrá que poseer el referido bien por la posesión continua, pacífica y publica por al menos diez años.

En razón a la presente investigación se tiene por medio de la Ley N° 27157 que el notario puede tramitar la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, como vía alterna a la judicial teniendo en cuenta la carga procesal de la misma, autorizándose por la misma la prescripción de los inmuebles que cuenta con declaratoria de fabrica por regularizar.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

La presente investigación es de tipo básica. Al respecto, Ñaupas (2018) refiere que las investigaciones de tipo básico buscan incrementar los conocimientos científicos en relación a un tópico de estudio determinado, motivados por la curiosidad del investigador, y cuyos resultados servirán de base para las investigaciones aplicadas (Valverde, 2015). Se adaptó al tipo básico, buscando incrementar los conocimientos científicos que se tienen sobre la notificación por edictos en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. Esto nos permitió a efectuar el planteamiento de las preguntas, supuestos y resultados de las mismas.

Cabe señalar, que la presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo ya que se efectuó una exploración escueta y transparente a la averiguación recogida, para posteriormente efectuar un análisis de datos para responder preguntas de investigación.

Por otro lado, con respecto al diseño de investigación, se trata de un estudio no experimental, puesto no tuvo injerencia directa en variables independientes, ya que estas tienen preexistencia a la tesis, se centró en observar a la muestra y los fenómenos planteados en la realidad problemática (Olvera, 2014). Asimismo, se recurrió a la teoría fundamentada, la cual trata de explicar el fenómeno social en el entorno a la recolección y codificación de datos (Singh y Estefan, 2018, p. 4), a partir del desenvolvimiento conceptual de las categorías y subcategorías dispuestos en el presente trabajo.

Finalmente, atendiendo a la naturaleza no experimental del presente estudio, debemos referir que se trata de un estudio de carácter transversal o transeccional - descriptivo, debido a que se indagó la presencia de categorías en la población seleccionada a efectos de describir como influyen entre sí. Se trata de una investigación que se realizó en un momento específico previamente delimitado por el investigador.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

La categorización del problema de investigación permitió una eficiente delimitación del estudio, el uso de las subcategorías obedeció a lograr una conceptualización sistemática de las categorías, estas a su vez, fueron determinadas a partir del grado

de relación y con el objeto de un mejor entendimiento de la problemática en cuestión. Según Hernández y Mendoza (2018) las categorías se subdividen en variables independientes y dependientes, cuya determinación fue fundamental en la confección del instrumento de recolección de datos. La selección de las subcategorías se realizó en base a los problemas y objetivos específicos de la investigación.

Tabla 1

Categorías y subcategorías

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial	<ul style="list-style-type: none"> – Falta de regulación – Aplicación del carácter excepcional – Aplicación subsidiaria
Categoría 2: Debido proceso administrativo	<ul style="list-style-type: none"> – Incorrecto emplazamiento de las partes – Indefensión de las partes

Nota: Las categorías y subcategorías de la tabla 1, serán la base para el desarrollo del instrumento de recolección de datos (entrevista).

3.3. Escenario de estudio

Según Hernández y Mendoza (2018) señalan que el escenario de estudio está determinado por el lugar en donde se desarrolló la investigación, es el espacio físico en donde se desenvuelven y se interrelacionan los individuos que participaron en el estudio. Con respecto a la presente investigación, el escenario de estudio está dado por la Zona Registral N° IX - Sede Lima y Notarías de Lima Metropolitana.

3.4. Participantes

Los participantes que fueron considerados para la presente investigación estuvieron conformados por Notarios y Registradores Públicos de Lima, los cuales se muestran en la tabla 2, sin que el orden en que aparecen signifique prelación entre ellos:

Tabla 2

Participantes

Especialista	Grado académico	Experiencia	Cargo
1. Luzmila Fanny Dongo Pérez	Abogado	20 años	Registrador
2. Hugo Luis Sedano Nuñez	Doctor	18 años	Registrador
3. Luis Caycho Figueroa	Abogado	15 años	Registrador
4. Lorena del Pilar Cáceres Otoyá	Magíster	28 años	Notaria
5. Jorge Luis Lora Castañeda	Doctor	10 años	Notario
6. Cecilia Hidalgo Morán	Magíster	23 años	Notaria
7. Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez	Abogado	23 años	Notario

Nota: Elaboración propia del investigador.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Debido al enfoque cualitativo de la presente investigación, se consideró conveniente el uso de la técnica de la Entrevista, debidamente instrumentalizada mediante una Guía de entrevista, elaborada a partir de las categorías y subcategorías planteadas en la matriz de categorización, las preguntas que conforman el mencionado instrumento fueron diseñadas en función a los objetivos propuestos en la presente investigación.

3.6. Procedimientos

En primer lugar se elaboró una guía de entrevista a partir de las categorías y subcategorías planteadas como parte del presente estudio. Seguidamente, se validó el referido instrumento mediante el método de Juicio de Expertos, el cual consistió en someter al instrumento seleccionado a la evaluación de profesionales expertos en la materia, los cuales en base a su experiencia y trayectoria determinaron la aplicabilidad del instrumento a los participantes seleccionados. Se consideró como expertos validadores a docentes de la UCV propuestos por la docente del curso taller (ver tabla 3), a quienes se les hizo llegar un expediente de evaluación por juicio de expertos, el cual contenía entre otros la matriz de categorización, ficha de validación de expertos y la guía de entrevista. Una vez lograda la aprobación por parte de los tres expertos seleccionados, el referido instrumento quedó expedito para su aplicación como parte del informe final de tesis.

Tabla 3

Expertos validadores del instrumento de recolección de datos

Validador	Cargo e institución a la que pertenece	Promedio de valoración (%)	Criterio
Yanira Guisella Lázaro Ortiz	Docente UCV	85%	Aplicable
Ángel Fernando La Torre Guerrero	Docente UCV	95%	Aplicable
Esaú Vargas Huamán	Docente UCV	90%	Aplicable

Nota: Los formatos de validación del instrumento se encuentran dispuestos en la sección de anexos.

Cabe indicar, que la guía de entrevista fue aplicada de manera presencial, puesto que debido a mi actual situación laboral, tengo cercanía y proximidad con los participantes seleccionados, además los participantes muestran disponibilidad para colaborar de manera presencial en la aplicación del instrumento, el cual se desarrolló previa coordinación con el participante y sin dilatar mucho el tiempo de la entrevista, con el objetivo de no interferir demasiado con su carga laboral, se procuró realizar la referida entrevista fuera del horario de trabajo, sin embargo, esto quedó totalmente a potestad del participante y el investigador se adecuó a su disponibilidad y requerimientos.

3.7. Rigor científico

A fin de cumplir con el rigor científico que demanda un trabajo de la índole para lograr la titulación profesional, se ha considerado conveniente someter al instrumento de recolección de datos seleccionado al juicio de expertos validadores, los cuales gozan de amplia trayectoria y experiencia en el campo del Derecho, y los cuales emitió juicios a partir de la evaluación realizada a la guía de entrevista sometida a su juicio, una vez el instrumento cumplió favorablemente con los requerimientos que estos demandaron, y si plantearon observaciones al respecto, el investigador se comprometió a subsanarlas íntegramente, con el propósito de que el instrumento cumpla con los más altos estándares de calidad y de esta manera permita alcanzar eficientemente con los objetivos propuestos en la investigación.

3.8. Método de análisis de datos

La presente investigación utilizó el método descriptivo, hermenéutico e inductivo con el fin de analizar los datos obtenidos de los participantes por aplicación del instrumento seleccionado. El método descriptivo permitió realizar un análisis

descriptivo de los resultados obtenidos como parte de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos. El método hermenéutico nos permitió realizar interpretaciones cualitativas de las respuestas obtenidas de los participantes de estudio y a partir de estos elementos subjetivos gestar conocimientos que permitieron entender de mejor manera la problemática que se planteó. Finalmente, el método inductivo permitió obtener conclusiones más precisas acerca de la problemática planteada a partir de consideraciones generales.

3.9. Aspectos éticos

El presente estudio se desarrolló íntegramente siguiendo las directrices y lineamientos contenidos en la Guía de Productos Observables 2020 de la UCV, de esta manera se aseguró la formalidad en su estructuración. Asimismo, en relación al contenido, este se desarrolló siguiendo los lineamientos de la Norma APA en su 7ma edición, los aspectos de forma del trabajo de investigación se encuentran alineados con la referida norma internacional de estilo. Mientras tanto, cabe resaltar que toda la información contenida en el presente trabajo de investigación se encuentra debidamente citada y referenciada, haciendo uso de material científico de autores de amplia trayectoria y experiencia reconocida en el tópico de estudio. En tanto, para asegurar la originalidad de la investigación se sometió todo el contenido de manera progresiva al programa antiplagio "Turnitin", a fin de mantener un máximo de índice de similitud del 25%, tal y como lo exige la UCV.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En esta sección se describe los resultados recogidos mediante la aplicación del instrumento de recolección de datos que responde a la guía de entrevista, en tal sentido, iniciamos con la descripción de resultados de la guía de entrevista respecto al objetivo general: **Determinar en qué medida la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021**, para tal efecto se formularon las siguientes preguntas:

1. En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?
2. ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?
3. ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal? ¿Por qué?

Respecto a la primera pregunta, Cáceres, Dongo, Caycho, Lora, Sedano e Hidalgo (2022) coinciden en señalar que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial si incide en el debido proceso administrativo, por cuanto con las notificaciones (sean por edictos o no), se tiene por válida la comunicación a las partes interesadas en el procedimiento; por lo que la notificación edictal, va a dar por precluida una etapa dentro del procedimiento. Siguiendo en esa misma línea de ideas, refieren que uno de los presupuestos del debido procedimiento es garantizar el derecho de defensa de quien como consecuencia de la declaración de prescripción se perderá su derecho de propiedad del inmueble. Es así que la notificación pasa a ser un elemento de suma importancia en el procedimiento notarial de prescripción, especialmente cuando se desconoce el domicilio del titular registral. Dicha posición es reafirmada, señalando que la notificación por edicto cumple con la notificación de los actos administrativos de manera válida, cuando se desconoce el domicilio del administrado, es inubicable o se encuentra en calidad de desaparecido. Ante este desconocimiento la notificación por edicto cumple con

subsana este vacío dándose por notificado el administrado mediante las publicaciones efectuadas en los diarios locales respectivos. Por lo cual argumentan que las notificaciones edictales por prescripción adquisitiva vía notarial si cumple con el debido proceso del acto administrativo, por lo que este bloque de entrevistados concluyen que si existe incidencia entre estas dos categorías. No obstante, Zambrano (2022) considera que no existe la referida incidencia, argumentando que la prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial se encuentra regulado en la Ley N° 27157 en concordancia con la Ley N° 27333, mediante la cual un individuo puede solicitar la prescripción adquisitiva de Dominio de un predio urbano cumpliendo con los requisitos contemplados por ley como también los adicionales en el Artículo 505° del Código Procesal Civil Peruano. Además, señala que es menester que al ser competente el notario público para el conocimiento de dicho trámite, debe ejercer una adecuada función notarial es decir la constatación efectiva con respecto de la existencia y legalidad de la documentación. Al encontrarse regulado se debe respetar las formalidades y con ello el debido proceso. El realizar las notificaciones edictales como ultima ratio en el proceso no contencioso, se cumple con los requisitos y procedimiento, por lo que los notarios brindan la seguridad y protección ante vulneraciones a derechos como también al presente proceso.

Por otro lado, en relación a la segunda pregunta, Sedano, Zambrano, Caceres, Lora, Dongo (2022) coinciden en señalar plenamente válida la figura de la notificación edictal, incluso para las locaciones de difícil acceso, por cuanto la falta de dicha notificación, acarrearía la nulidad del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial. Pudiendo regularse que en locaciones de difícil acceso pueda establecerse que los jueces de paz o los notarios más cercanos se encarguen de dicha notificación. Siguiendo en esa misma línea de ideas, este bloque de entrevistados coinciden en que la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial guarda las formalidades respectivas con el fin de salvaguardar el derecho del dominio que tiene el titular registral del inmueble materia de prescripción. Por lo que resulta fundamental que se cumpla con la notificación edictal a los interesados, ahora bien tomando en cuenta que el notario responsable de la notificación es aquel que se encuentra dentro de la jurisdicción dentro del cual se ubica el inmueble deberá realizar las notificaciones de manera adecuada y con ello cumplir con lo

indicado por ley teniendo en cuenta lo accidentada que puede ser el acceso para la misma buscando los mecanismos necesarios para lograr la misma. Es decir, podemos concluir que este bloque de entrevistados coinciden en señalar que la notificación edictal es totalmente válida para locaciones de remoto acceso. Mientras tanto, es importante la posición adoptada por Caycho e Hidalgo (2022) quienes refieren que el ámbito de aplicación de los procedimientos establecidos en la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, es sólo para inmuebles urbanos, considera complicado tener locaciones de “difícil acceso”, por cuanto ello se da mayormente en predios o zonas rústicas o rurales; sin embargo, si se presenta dicha circunstancia, considera que es deber del Notario la debida notificación “personal” si se tiene el domicilio real o procesal del emplazado.

Por último, respecto a la tercera pregunta, Caceres, Hidalgo y Zambrano (2022) coinciden en señalar que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial si se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal, debido principalmente a que una de las características que diferencia al proceso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial radica en la celeridad de su procedimiento como también al no existir *litis* entre las partes se configura la competencia para que el Notario tenga la posibilidad de avocarse al conocimiento del proceso no contencioso. Es decir, al existir y encontrarse regulado el proceso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial aporta al desarrollo de los procesos para los usuarios en los oficios de los notarios como también disminuye la carga judicial de los jueces y con ello resulta un mecanismo eficiente en relación a la celeridad, economía procesal y sobre todo seguridad; desde el punto de vista judicial. En tanto, Caycho (2022) si bien es cierto comulga con la premisa que reafirma la eficiencia de la notificación edictal, sin embargo considera que no debe caerse en el facilismo de recurrir a la notificación edictal; sino debería agotarse todas las instancias necesarias para lograr la ubicación del domicilio real de los emplazados, con la finalidad de no perjudicar los derechos de los titulares registrales. Por su parte, Sedano, Lora y Dongo (2022) se muestran contrarios frente a la eficiencia de la notificación edictal, puesto que consideran que de todas maneras se mantendrían los costos de la anotación preventiva, de notificación a los colindantes, las publicaciones, entonces este bloque de entrevistados lo consideran más bien un costo adicional al proceso señalado. Además, defienden la importancia

de asegurar el emplazamiento al titular por las diferentes vías que puedan utilizarse para este fin, también consideran que la notificación edictal que actualmente se realiza no es tan eficiente, ya que uno de los periódicos en los cuales tiene que publicarse el emplazamiento es El Peruano, el cual solo es consultado por los operadores de justicia y abogados en general que tengan interés por ver temas legales, no así por la población común. En ese sentido, no es la manera óptima de llegar al destinatario. Asimismo, hacen hincapié en el costo y la relevancia que tiene en el proceso, sin embargo, cuando no es posible notificar al titular y demás interesados, resulta absolutamente necesaria para garantizar el derecho de defensa de estos últimos.

Del mismo modo, se describe los resultados de la guía de entrevista respecto al objetivo específico 1: **Determinar en qué medida la falta de regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021**, para tal efecto se formularon las siguientes interrogantes:

4. ¿Considera usted que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial? Sustente su respuesta.
5. De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?
6. A su entender, ¿Considera usted que nuestro actual ordenamiento jurídico se encuentra debidamente adecuado para implementar eficientemente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

Respecto a la cuarta pregunta, Dongo (2022) argumenta que la Ley N° 27333 establece que recibida la solicitud, el notario publicará un resumen de la solitud y sin perjuicio de ello notificará a los interesados y colindantes en su domicilio. Ello implica que en la práctica, se realicen dos formas de notificación, la edictal y la personal, ya que en la publicación debe estar contenido el nombre del titular registral, que es el directo interesado. En tal sentido, la norma exige ambas notificaciones y no regula específicamente los casos en que procede la notificación edictal. Mientras que, Lora y Caceres (2022) coinciden en señalar que la regulación

de la notificación por edicto está contemplada en la Ley de Procedimientos Administrativos N° 24777, motivo por el cual no consideran necesario que esta se encuentre tipificada en la Ley N° 27157, modificatorias o modificación del Reglamento de la Ley N° 27157 Decreto Supremo Nro. 035-2006 VIVIENDA. Ambos consideran que resulta suficiente que en la norma general esté prescrita y se aplique de manera supletoria. Por otra parte, existe un bloque de entrevistados conformados por Hidalgo, Zambrano, Sedano y Caycho (2022) quienes coinciden en señalar que si existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial, regulación que debería darse en vía reglamentaria (Decreto Supremo), teniendo en consideración que es el Notario el responsable del procedimiento de prescripción adquisitiva, y su falta de reglamentación, hace que su cumplimiento solo sea mera formalidad contraviniendo el debido procedimiento de defensa del titular registral. Asimismo, consideran que no necesita mayor regulación debido a que ya se encuentra regulado principalmente en el Código Procesal Civil de 1991, y no se encuentra adecuado a las circunstancias y realidades actuales, pese al enorme desarrollo de las comunicaciones y del internet que ha tenido un crecimiento vertiginoso en las últimas tres décadas. Además, este bloque de entrevistados reafirman su posición argumentando que la prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial se encuentra regulado en la Ley N° 27157 en concordancia con la Ley N° 27333, mediante la cual un individuo puede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio de un predio urbano cumpliendo con lo estipulado en el artículo 504° y los requisitos contemplados por ley como también los adicionales en el artículo 505° del Código Procesal Civil Peruano; dentro de la cual en el ejercicio adecuado de la función notarial se encuentra contemplada la responsabilidad del notario de realizar las publicaciones del proceso de prescripción adquisitiva de dominio ante su despacho y con ello hacer de público conocimiento ante los terceros a fin de ejercer su derecho de oposición al proceso que se lleva a cabo.

Respecto a la quinta pregunta, Sedano y Dongo (2022) comulgan con la idea de que sí existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial, regulación que debería darse en vía reglamentaria (Decreto Supremo), teniendo en consideración que es el Notario el responsable del procedimiento de prescripción adquisitiva, y su falta de reglamentación, hace que su cumplimiento

solo sea una mera formalidad contraviniendo el debido procedimiento de defensa del titular registral. Esta posición se reafirma con el hecho de que ambos entrevistados consideran que debería establecerse la obligatoriedad de la notificación por edictos en el caso que no se pueda notificar personalmente al titular e interesados de manera personal. Si ello no puede acreditarse, debería de realizarse la notificación por edictos a través de dos diarios de mayor circulación, a fin de asegurar una mayor posibilidad que llegue al destinatario, sin la obligación de hacerlo a través del diario El Peruano. Es interesante la postura de Caceres (2022) quien más que carencias en la regulación, se puede hablar de agotamientos de procedimientos previos en vía del debido proceso y no perjudicar derechos de terceros, es decir debe solicitarse la notificación por edictos, cuando previamente se haya agotado la búsqueda de la RENIEC cuyo resultado sea negativo y arroje un desconocimiento total del domicilio del titular registral o cuando no aparezca ninguna información en redes sociales o resultados negativos en buscadores de internet. Mientras que, Hidalgo y Lora (2022) refieren que la falta de uniformidad en los procedimientos que adoptan todos los notarios, estos deben buscar poner en conocimiento del procedimiento a aquel que se le está oponiendo. Por su parte, Caycho y Zambrano (2022) se encuentran de acuerdo con la actual regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial, puesto que consideran que normativamente debe desarrollarse este tipo de notificaciones, para que efectivamente tenga llegada a las personas que se quiere notificar, por cuanto los mecanismos de notificación establecidos en la norma, son muy formales y de acceso a pocas personas (principalmente abogados), cuando deberían estar dirigidos a la población en general y en las formas de comunicación que ahora se utilizan (principalmente internet). Asimismo, sostienen que el notario público tiene de soporte los mecanismos existentes para poder realizar notificaciones siendo entre estos el RENIEC. Es decir, al encontrar una base de datos actualizada, esto ayudaría para un mejor ejercicio en la función notarial y con ello hacer de las notificaciones más efectivas de ser el caso.

Respecto a la sexta pregunta, Sedano, Hidalgo, Caycho (2022) coinciden en señalar que se debe reforzar la notificación al titular registral y/o herederos, donde la notificación edictal no sea la última ratio, sino buscar nuevos mecanismos efectivos de notificación, como es que la notificación sea realizada en el último

domicilio que figura en RENIEC, y con apoyo de las municipalidades y PNP. Asimismo, refieren que las notificaciones por esta vía deben regularse de acuerdo a la realidad de estos tiempos, utilizando todas las herramientas tecnológicas y de comunicación que la tecnología permite, para que efectivamente este tipo de notificaciones lleguen a sus verdaderos destinatarios, y no solo sean un formalismo dentro del procedimiento. Mientras que Lora (2022) considera que sólo bastaría con incorporar un artículo al respecto en las dos leyes que regulan la prescripción adquisitiva en sede notarial. Por su parte, Dongo y Caceres (2022) consideran que más allá de la notificación edictal, debería regularse la obligatoriedad de la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva, como una forma de asegurar el conocimiento del titular registral respecto del procedimiento notarial que se viene siguiendo, por el cual se cancelará su propiedad. Además, aseveran que hoy por hoy no es obligatoria, la norma solo señala que el notario solicitará la anotación preventiva pero no lo establece como requisito para la declaración notarial de prescripción y así también lo ha entendido el Tribunal Registral. Este bloque de entrevistados consideran que este aspecto debería de modificarse. Finalmente, Zambrano (2022) mantiene una visión más integral del planteamiento realizado, puesto que asegura que se requiere de un análisis jurídico ampliado como también de identificar las principales dificultades en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en competencia de un Notario Público toda vez que la regulación existe como también los mecanismos necesarios para contravenir a vulneración a los derechos de los interesados que se apersonan reclamando derecho alguno sobre el predio. Por lo que considera que es el Colegio de Notarios (conforme jurisdicción) el responsable a fin de recabar todas las inquietudes y deficiencias que los miembros de la orden tienen sobre el presente proceso a fin de crear un criterio unificado que se pueda plasmar en una propuesta legislativa y con ello en una ley emitida por las instituciones respectivas a fin de no incidir con las funciones que tiene un notario como tal.

Del mismo modo, se describe los resultados de la guía de entrevista respecto al objetivo específico 2: **Determinar en qué medida la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021**, para tal efecto se formularon las siguientes interrogantes:

7. ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.
8. ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial amerita un carácter de excepción con el fin de garantizar el debido proceso administrativo?
9. A su entender, ¿Considera usted que la petición para el otorgamiento del carácter de excepción para la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se encuentra debidamente justificado y fundamentado desde el aspecto procedimental?

Respecto a la séptima pregunta, Caceres, Dongo, Sedano, Hidalgo y Caycho (2022) coinciden en señalar que el carácter excepcional de la notificación edictal se ha desvirtuado debido al uso cotidiano que se le otorga, lo cual ha conllevado a un abuso del carácter excepcional de este tipo de notificación. Pues los solicitantes piden este tipo de notificación sin haber agotado los medios de ubicación del domicilio de los titulares registrales o sus herederos, lo cual lleva a una desnaturalización del proceso. Se ha visto que invocan la notificación por edictos a personas naturales o jurídicas de público conocimiento y por tanto domicilio conocido. El Notario debe agotar todo medio de ubicación del domicilio de los titulares registrales y no guiarse solamente por lo manifestado por el solicitante del trámite. Asimismo, reafirman que la excepcionalidad de la notificación edictal sólo procede si solo si resultará imposible o se dificulte formalizar una notificación real. Mientras que, Zambrano y Lora (2022) comulgan con la idea de que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial no incide en el debido proceso administrativo, puesto que consideran que el acto de notificación si se encuentra contemplado en la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial; pero, al existir mecanismos que se encuentren contemplados en el procedimiento del proceso no contencioso ayudarán al cumplimiento de un debido proceso el cual evitará en un futuro: nulidades en el poder judicial.

Respecto a la octava pregunta, Zambrano y Dongo (2022) coinciden en señalar que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial debe cumplir con requisitos obligatorios y exigidos por ley siendo así de respeto irrestricto

cumplir con los mismos para que la solicitud prospere, es decir se debe respetar las etapas del proceso. Siendo así considerada de última ratio la notificación por edicto esta no tiene carácter de excepcional sino que está reconocida ante los notarios a fin de ejercer de manera transparente y eficaz la comunicación a las partes interesadas si estas no se encuentran debidamente ubicadas. Entonces para Zambrano y Dongo, no podría darse la posibilidad de que existan presupuesto legales que impidan no realizar una notificación por edicto ya que eso contraviene contra el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio lo cual se expresaría en una nulidad de acto jurídico. Mientras que Hidalgo, Caycho, Caceres, Sedano y Lora (2022) coinciden en señalar que no existe razón alguna para no aplicar la notificación edictal en un procedimiento en el que no es posible hacer una notificación real efectiva; es más, en casos de notificaciones reales que dejen alguna duda, consideran que se debe notificar también por vía edictal. Reafirman la posición de que sólo debe aplicarse de forma excepcional tal y como lo establece la actual legislación y no hacer de su aplicación algo cotidiano y ordinario, que no es el fin de la norma y menos este tipo de medio de notificación.

Respecto a la novena pregunta, de manera unánime la totalidad de los entrevistados consideran que el carácter excepcional se da por la propia naturaleza de la notificación edictal. Puesto que, cualquier tipo de procedimiento para que sea válido y cumpla con los requisitos de debido proceso debe ser de conocimiento real y objetivo de todos los involucrados. Sólo ante la imposibilidad de ello se acude a la notificación edictal que implica: publicaciones, avisos radiales, carteles, etc. Asimismo, refieren que el procedimiento de prescripción adquisitiva además existe la obligación real de colocar en el inmueble objeto de la prescripción un aviso legible que permita conocer a cualquier transeúnte, interesado, vecino, etc. que respecto de ese inmueble existe un procedimiento de prescripción, en él se debe indicar quien lo solicita y además en que notaria se sigue, dejando clara la dirección y teléfonos para que quien tenga interés pueda acudir a la misma. Siguiendo en esa misma línea de ideas, consideran que esta notificación excepcional tiene por fin la notificación a los titulares registrales o herederos, ante el desconocimiento válido del domicilio, pero este tipo de notificación no puede ser utilizada de manera desproporcionada, puesto que se originaría la desnaturalización del proceso administrativo y vulneración de derechos a los titulares registrales, al no ser

debidamente notificados en un domicilio válido lo cual no sólo irrogaría perjuicios a sus intereses, sino nulidades futuras. Finalmente, comulgan con la idea de que en el proceso de prescripción adquisitiva nos encontramos ante un derecho de un tercero el cual tiene la posesión de un bien inmueble a fin de que permita al poseedor adquirir la propiedad de este, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un periodo determinado.

Del mismo modo, se describe los resultados de la guía de entrevista respecto al objetivo específico 3: **Determinar en qué medida la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021**, para tal efecto se formularon las siguientes interrogantes:

10. ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.
11. De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?
12. A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

Respecto a la décima pregunta, Caycho y Sedano (2022) coinciden en señalar que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sí incide en el debido procedimiento administrativo, por cuanto los notarios aplican como regla general no como excepción. Además, reafirman la referida incidencia, puesto que consideran que afecta los derechos de terceros resgistrados y/o emplazados, así como una deficiente notificación, llegado el caso pueda afectar la solicitud que se formula y hacerla caer en alguna causal de nulidad. Mientras tanto, Zambrano, Caceres, Dongo, Hidalgo y Lora (2022) coinciden en señalar que no existe tal incidencia, pues consideran que en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio no se contempla la notificación por edicto de manera subsidiaria, caso contrario se establecen las formalidades y mecanismos para concretar las notificaciones a los interesados colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en

el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio como también la publicidad al publicarse el Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de tres días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. Asimismo, argumentan que, la notificación al titular registral en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, es una obligación establecida en los artículos 39 y 40 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, pues a pesar de existir una declaración jurada en la solicitud presentada por la parte solicitante de la prescripción de no conocer el domicilio del titular registral, el notario debe actuar con la diligencia mínima para conocer su domicilio, lo que implica la utilización de todos los medios disponibles para tal fin, considerando que la notificación por edictos se realiza en última ratio, solo cuando se trate de personas inciertas o cuyo domicilio realmente se ignore. (Resolución N° 35-2018-JUS/CN). Finalmente, este bloque de entrevistados consideran que favorece al proceso de prescripción adquisitiva de dominio el realizarse habiéndose agotado los demás mecanismos y por última ratio la notificación por edicto es así que aporta al proceso y atenta con el mismo.

Respecto a la onceava pregunta, Sedano, Hidalgo y Zambrano (2022) coinciden en señalar que el debido proceso administrativo si se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial, desde el presupuesto que se aplica como regla general, la notificación edictal y no las otras notificaciones como por ejemplo la notificación al domicilio real del titular registral que figura en Reniec. Asimismo, este grupo de entrevistados coinciden en señalar que, bajo el supuesto de una aplicación subsidiaria de la notificación por edicto al no aplicarse, se ve vulnerado derechos de terceros y con ello el incumplimiento del proceso como la debida diligencia que debe tener el notario conforme se estipula en sus funciones como tal. Además, refieren que el debido proceso se ve vulnerado con respecto a las etapas del mismo como también en la falta de diligencia para la notificación de las partes; es decir, no se respetan los derechos y garantías. Mientras que, Dongo, Caceres, Lora y Caycho (2022) comulgan con la idea que el debido proceso no se ve vulnerado por que no se aplique la notificación edictal, pues esta tiene la característica de ser excepcional y solo se aplica ante la falta de ubicación de un domicilio, no de manera regular.

Respecto a la doceava pregunta, Dongo, Hidalgo y Caceres (2022) coinciden en señalar que el registrador debe verificar que en el procedimiento se haya emplazado al titular registral. El tribunal ha emitido un precedente de observancia obligatoria al respecto, señalando que se debe verificar que el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio, bastando para ello constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo. Así mismo señala que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al notario. En tal sentido, a nivel registral, la subsidiariedad de la notificación edictal no es materia de calificación. Además, refieren que la norma general es decir la Ley N° 24777 señala que las formas de notificación y, por interpretación se determina los casos que aplicaría la notificación por edicto en un proceso de prescripción adquisitiva y dándose una adecuada interpretación y aplicación en los casos que este procede de manera excepcional, no tendría por qué afectar el debido proceso de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio. Por su parte, Zambrano, Sedano, Lora, Caycho (2022) consideran que es menester resaltar que está reconocida con una parte del proceso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial realizar las notificaciones correspondientes a los últimos titulares registrales del predio materia del proceso no contencioso y en su defecto como última ratio las notificaciones por edicto en caso se desconozca su domicilio. Asimismo, aseveran que el factor de la notificación del proceso de prescripción adquisitiva de dominio es fundamental y obligatorio toda vez que es la comunicación directa al titular registral y la oportunidad en la vía notarial para poder ejercer su derecho, la cual se ve materializada en una oposición. En caso no se llegue a realizar, consideran que si se estaría incumpliendo tanto el debido proceso como obligaciones del notario.

V. CONCLUSIONES

A partir de lo investigado, se ha concluido lo siguiente:

1. De acuerdo al objetivo general, se ha logrado determinar que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021; por cuanto es la única manera de poner en conocimiento del titular registral o terceros afectados - ante la imposibilidad de ubicación de los indicados-, que se está siguiendo el mencionado procedimiento notarial. Como bien sabemos, uno de los presupuestos del debido proceso es garantizar el derecho de defensa de quien como consecuencia de la declaración de prescripción perderá su derecho de propiedad sobre el inmueble. Es así que la notificación pasa a ser un elemento de suma importancia en el procedimiento notarial de prescripción, especialmente cuando se desconoce el domicilio del titular registral.
2. De acuerdo al objetivo específico 1, se ha logrado determinar que la falta de regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX. 2021. Como bien sabemos, su regulación se encuentra principalmente en el Código Procesal Civil de 1991, y este no se encuentra adecuado a las circunstancias y realidad actuales, con el enorme desarrollo de las comunicaciones y del internet que ha tenido lugar en las últimas tres décadas. La regulación debería darse en vía reglamentaria (Decreto Supremo), teniendo en consideración que es el Notario el responsable del procedimiento de prescripción adquisitiva, y su falta de reglamentación, hace que su cumplimiento solo sea una mera formalidad contraviniendo el debido procedimiento de defensa del titular registral.
3. De acuerdo al objetivo específico 2, se ha logrado determinar que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX. 2021. La aplicación de la notificación edictal de prescripción

adquisitiva notarial en la práctica ya no es la excepción, sino la regla general, lo cual atenta con el debido procedimiento administrativo, por su mala aplicación por parte de los notarios, al no existir una adecuada reglamentación con relación a su aplicación. La notificación edictal, tal como se establece normativamente debe realizarse de manera excepcional o subsidiaria, por cuanto es deber de diligencia del solicitante del derecho, agotar las vías necesarias para ubicar al o los emplazados; por lo que, si no se agota esta vía, definitivamente incide en su debido procedimiento, incluso puede afectar su validez, debido al carácter no contencioso del procedimiento notarial.

4. De acuerdo al objetivo específico 3, se ha logrado determinar que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021. Dicha incidencia se da por cuanto afecta los derechos de terceros registrados y/o emplazados, así como una deficiente notificación, llegado el caso pueda afectar la solicitud que se formula y hacerla caer en alguna causal de nulidad.

VI. RECOMENDACIONES

A partir de lo investigado y concluido, se recomienda lo siguiente:

1. Se recomienda incidir en el uso de la notificación edictal de prescripción adquisitiva notarial, por cuanto es la única manera de poner en conocimiento del titular registral o terceros afectados (ante la imposibilidad de ubicarlos), que se esta siguiendo el mencionado procedimiento notarial. Asimismo, para las locaciones de difícil acceso se recomienda establecer que los jueces de paz o los notarios más cercanos se encarguen de dicha notificación. La notificación edictal debe ser utilizada como la última opción de notificación y/o emplazamiento válido al titular registral, puesto que esta comprobado que en la realidad las notificaciones publicadas en diarios no tienen el efecto esperado.
2. Se recomienda regular la notificación edictal al ttular registral vía notarial, la cual debería darse en vía reglamentaria, es decir mediante Decreto Supremo, teniendo en consideración que es el Notario el responsable del procedimiento de prescripción adquisitiva. Resulta prioritaria su reglamentación, debido a que esta carencia hace que su cumplimiento sólo sea una mera formalidad contraviniendo el debido procedimiento de defensa del titular registral.
3. Se recomienda retomar el carácter excepcional de la aplicación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva notarial, tal y como se encuentra tipificado en la normativa vigente, puesto que en la práctica ya no tiene un tratamiento excepcional, sino es la regla general, lo cual atenta con el debido proceso administrativo, por su mala aplicación por parte de los notarios, al no existir una adecuada reglamentación con relación a su aplicación. Se deben agotar todos los medios posibles para la notificación al titular registral, antes de de recurrir a esta figura, su carácter excepcional considera su aplicación como último recurso ante la imposibilidad de ubicar al titular registral en su domicilio señalado en la base de datos de RENIEC.

4. Se recomienda que la utilización de la notificación edictal sea aplicada de manera subsidiaria o excepcional, más no como regla general como se viene aplicando actualmente por los Notarios, principalmente porque no existe una regulación acerca de su adecuada aplicación, lo cual induce a que esta sea aplicada de manera general atentando sobremanera contra el debido proceso administrativo. Siendo así, se recomienda a su vez dotar al actual ordenamiento jurídico de la regulación jurídica necesaria para la correcta aplicación de esta figura por parte de los Notarios, y no se aplique de manera indiscriminada como se viene dando en la actualidad, resulta necesario respetar su carácter excepcional o subsidiario.

REFERENCIAS

- Alessio, M. (2001). Posesión. *Revista Mexicana de Derecho*, (3). Recuperado de: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-mexicana-derecho/article/view/13986/12475>
- Apaza, P. (2019). *Efectos jurídicos de las escrituras públicas en la vía voluntaria notarial respecto al principio de seguridad jurídica de la función judicial* (Tesis de Maestría). Universidad Andina Simón Bolívar, Sucre, Bolivia.
- Arámbulo, M. (2021). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Cárdenas, C. (2015). La buena fe en la prescripción adquisitiva corta. *Derecho y Cambio Social*, 12(41).
- Coca, S. (2020). ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Bien explicado. *LP Pasión por el derecho*.
- Córdova, E. (2020). *La actuación notarial en casos de herederos preteridos en la sucesión intestada en el Perú* (Tesis de Pregrado). Universidad Cesar Vallejo, Piura, Perú.
- Cruz, H. (2013). *Análisis jurídico doctrinario y de campo de la prescripción adquisitiva de dominio contenida en el título XL del Código Civil* (Tesis de Pregrado). Universidad Nacional de Loja, Loja, Ecuador.
- Fernández, J., y La Rosa, R. (2011). ¿La usucapión en defensa de la PUCP?. *Ius et veritas*.
- Ferrer, D. (2015). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio y su Perjuicio por Gravámenes del Propietario Registral no Poseedor* (Tesis de Pregrado). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.
- Hernández, E. (2015). *La creación de la usucapión y la derogación de la prescripción positiva en el Código civil para el Distrito Federal* (Tesis de Pregrado). Universidad Nacional Autónoma de México, México, México.
- Lam, R. (2005). Metodología para la confección de un proyecto de investigación. *Revista Cubana de Hematología, Inmunología y Hemoterapia*, 21(2).
- Larico, Y. (2017). *Delimitación de la pretensión y las causales para postular la Nulidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio y el tratamiento de la*

- Responsabilidad Notarial* (Tesis de Pregrado). Universidad Nacional del Altiplano, Puno, Perú.
- Ledesma, M. (2008). Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica.
- Limongi, A. (2020). *La notificación en sede notarial Mar* (Trabajo para optar por Maestría en Derecho, Mención en Derecho Notarial y Registral). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- Manrique, R. (2020). *La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio* (Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- Mejorada, M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, (40).
- Olvera, J. (2014). Metodología de la investigación jurídica: para la investigación y la elaboración de tesis de licenciatura y posgrado. Toluca, México: Universidad Autónoma del Estado de México.
- Pérez, D. (2019). *Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial* (Tesis de Pregrado). Universidad Nacional de Trujillo, Trujillo, Perú.
- Ponce, A. (2018). *La extensión y mejoramiento del proceso notarial no contencioso sobre causales de divorcios y otras materias de derecho civil* (Tesis de Maestría). Universidad Nacional Federico Villareal, Lima, Perú.
- Quirós, G. (2008). *Discrepancia o Discusión en Torno al Tema del Título en la Usucapión* (Tesis de Pregrado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- Rojas, M. (2014). *La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional* (Tesis de Maestría). Universidad de Concepción, Concepción, Chile.
- Varsi, E. (2017). Tratado de Derechos Reales. Parte general. Lima, Perú: Universidad de Lima Fondo Editorial.

ANEXOS

Anexo 1. Declaratoria de autenticidad del autor

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL AUTOR

Yo, Yessica Ccahuana Limascca, identificada con DNI N° 43379905, alumna de la Facultad de Derechos y Humanidades, Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, filial Lima- Norte, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan al Proyecto de Investigación titulado “Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021” son:

1. De mí autoría
2. El presente Proyecto de Investigación no ha sido plagiado ni total ni parcialmente.
3. El proyecto de Investigación no ha sido publicado ni presentado anteriormente
4. Los resultados presentados en el presente Proyecto de Investigación no han sido falseados, ni duplicado, ni copiados.

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, 16 de febrero de 2021



Yessica Ccahuana Limascca

DNI N° 43379905

Anexo 2. Validación de expertos

Validador 1: Mg. Yanira Guisella Lázaro Ortiz



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FICHA DE VALIDACIÓN INFORME DE OPINIÓN DEL JUICIO DE EXPERTOS

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Título de investigación: NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL Y SU INCIDENCIA EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO. ZONA REGISTRAL N° IX, 2021
- 1.2. Apellidos y nombres: Mg Yanira Guisella Lázaro Ortiz.
- 1.3. Cargo e institución donde labora: Docente de la UCV
- 1.4. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.5. Autor del instrumento: Bach. Yessica Ccahuana Limascca

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			Σ	
		40	45	50	55	60	65	70	76	80	85	90		95
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la Investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										X			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar o medir las variables.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, e hipótesis										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar las hipótesis.										X			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X			


III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

PROMEDIO DE VALORACIÓN

SI
...85 %

Lima, 27 de enero del 2022


Firma del experto
DNI N° 45189824 Cel. 986 593 151



**FICHA DE VALIDACIÓN
INFORME DE OPINIÓN DEL JUICIO DE EXPERTOS**

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Título de investigación: "NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL Y SU INCIDENCIA EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO. ZONA REGISTRAL N° IX, 2021"
- 1.2. Apellidos y nombres: DR. LA TORRE GUERRERO, ANGEL FERNANDO
- 1.3. Cargo e institución donde labora: Docente y Asesor de Tesis de la UCV
- 1.4. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.5. Autor del instrumento: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			Σ	
		40	45	50	55	60	65	70	76	80	85	90		95
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la Investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar o medir las variables.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, e hipótesis												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI
95.%

PROMEDIO DE VALORACIÓN

Lima, 29 de enero del 2022


 Firma del experto
 DNI N°09961844
 Cel:980758944

Validador 3: Dr. Esaú Vargas Huamán



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Vargas Huamán, Esaú
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autora de Instrumento: Ccahuana Limascca, Yessica

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
--

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 4 de marzo del 2022.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 31042328 Telf.: 969415453

Anexo 3. Matriz de categorización apriorística

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: YESSICA CCAHUANA LIMASCCA

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO Y HUMANIDADES

ÁMBITO TEMÁTICO: DERECHO CIVIL

TÍTULO	
NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL Y SU INCIDENCIA EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO. ZONA REGISTRAL N° IX, 2021	
PROBLEMAS	
Problema general	¿En qué medida la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021?
Problema específico 1	¿En qué medida la falta de regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021?
Problema específico 2	¿En qué medida la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021?
Problema específico 3	¿En qué medida la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021?
OBJETIVOS	
Objetivo general	Determinar en qué medida la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021.
Objetivo específico 1	Determinar en qué medida la falta de regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021.
Objetivo específico 2	Determinar en qué medida la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021.
Objetivo específico 3	Determinar en qué medida la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo en la Zona Registral N° IX, 2021.

Categorización	<p align="center">Categoría 1 LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</p> <p align="center"><u>Subcategorías</u> Falta de regulación Aplicación del carácter excepcional Aplicación subsidiaria</p>
	<p align="center">Categoría 2: INCIDENCIA EN EL DEBIDO PROCEDIMIENTO</p> <p align="center"><u>Subcategorías:</u> Incorrecto emplazamiento de las partes Indefensión de las partes</p>
METODOS	
Diseño de investigación	<p align="center">Enfoque: Cualitativo Diseño: No experimental Tipo de investigación: Básico Nivel de investigación: Descriptivo</p>
Escenario y participantes	Zona Registral N° IX – Sede Lima; Notarios públicos y Registradores
Plan de análisis y participantes	<p align="center">Técnica e instrumento de recolección de datosTécnica: Entrevista Instrumento: Guía de entrevista</p>

Anexo 4. Instrumento de recolección de datos - Guía de entrevista

GUIA DE ENTREVISTA

Título: “Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021”.

Entrevistador: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

OBJETIVO GENERAL:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

1.- En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?

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

2.- ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?

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

3.- ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal? ¿Por qué?

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE REGULACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

4.- ¿Considera usted que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial? Sustente su respuesta.

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

5.- De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

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

6.- A su entender, ¿Considera usted que nuestro actual ordenamiento jurídico se encuentra debidamente adecuado para implementar eficientemente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN DEL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

7.- ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

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

8.- ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial amerita un carácter de excepción con el fin de garantizar el debido proceso administrativo?

9.- A su entender, ¿Considera usted que la petición para el otorgamiento del carácter de excepción para la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se encuentra debidamente justificado y fundamentado desde el aspecto procedimental?

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

10.- ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

11.- De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

12.- A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021".

Entrevistador: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

Entrevistado/a: DR.

Cargo/profesión/grado académico:

OBJETIVO GENERAL:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

1.- En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?

Si para aquellas personas que no haya podido notificarse.

2.- ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?

Si justamente permitiría publicitar de mejor manera o cumplir el objetivo de la publicidad de la solicitud de prescripción.

3.- ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal? ¿Por qué?

No porque de todas maneras se mantendrían los costos de la anotación preventiva, de notificación a los colindantes, las publicaciones entonces es mas bien un costo adicional.


JORGE LUIS LORA CASTAÑEDA
NOTARIO DE LIMA

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE REGULACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

4.- ¿Considera usted que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial? Sustente su respuesta.

Actualmente no está regulado, tendría que aplicarse supletoriamente el Código de Procedimiento Civil pero no es obligatorio

5.- De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Bastaría indicarse que se notificaría por edictos

6.- A su entender, ¿Cuáles cree usted que deben ser las principales adecuaciones a nuestro actual ordenamiento jurídico para implementar de manera eficiente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

Incorporar artículo al respecto en las leyes que regulan la prescripción adquisitiva en sede notarial

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN DEL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

7.- ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

No, porque se bien es descable con la regulación actual ya hay la publicación y se cumple el debido proceso administrativo, no hay indefensión del titular


JORGE LUIS LORA CASTAÑEDA
NOTARIO DE LIMA

8.- A su criterio, ¿Cuáles cree usted que son los presupuestos legales que no permiten la aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir el debido proceso administrativo?

Ninguna es una decisión nada más hacerla ley.

9.- Desde el aspecto procedimental, ¿Qué opinión le merece a usted, el otorgamiento del carácter de excepción a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

*Mejoraría la publicidad del procedimiento
biliteramente*

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

10.- ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

No, ver respuesta 7 es la misma pregunta

11.- De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Ver respuesta 7

12.- A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

Ver respuesta 7


JORGE LUIS LORA CASTAÑEDA
NOTARIO DE LIMA

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021".

Entrevistador: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

Entrevistado/a: DRA. LORENA DEL PILAR CÁCERES OTOYA

Cargo/profesión/grado académico:

OBJETIVO GENERAL:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

1.- En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?

De acuerdo al Decreto Supremo Nro. 035-2006 VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley 27157, en su artículo 39 señala que para el inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva, adicional de otros requisitos deberá contener en la solicitud:

b) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.

El texto Único Ordenado de la Ley de Procedimientos Administrativos, señala el régimen de la notificación personal, disponiendo:

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento

Lorena Cáceres Oroya
Notario de Lima

Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

23.1 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada. - Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo

De acuerdo a la normatividad antes señalada la notificación por edicto cumple con la notificación de los actos administrativos de manera válida, cuando se desconoce el domicilio del administrado, es inubicable o se encuentra en calidad de desaparecido. Ante este desconocimiento la notificación por edicto cumple con subsanar este vacío dándose por notificado el administrado mediante las publicaciones efectuadas en los diarios locales respectivos. Por lo cual podría decirse que si cumple con el debido proceso del acto administrativo.

2.- ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?

De acuerdo a ley las notificaciones deben hacerse en el inmueble objeto de prescripción mediante carteles adheridos al mismo., de acuerdo al artículo 40 del Decreto Supremo Nro. 035-2006 VIVIENDA., con lo cual se entendería que se está poniendo en conocimiento de los vecinos y personas de la zona que podrían tener un legítimo interés.

5
Lorena Cáceres Ojeda
Notario de Lima

La publicación de los edictos, debe efectuarse en un diario local de la zona donde se encuentre el inmueble, conforme al artículo 23.1 del reglamento de la Ley de Procedimientos Administrativos, lo cual reduciría el riesgo que no tomen conocimiento las personas aledañas a dicho inmueble o personas de la localidad que podrían en todo caso proporcionar información válida sobre la situación legal del inmueble.

3.- ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal? ¿Por qué?

Es una manera de notificación a los titulares registrales cuyo domicilio sea desconocido.

Sin embargo tal y conforme señala el artículo 21.2 del Reglamento de la Ley de Procedimientos Administrativos, en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio debe agotarse todos los medios posibles de ubicación del domicilio del titular registral, antes de efectuar la notificación por edicto, es decir recurrir a la base de Reniec, a fin de determinar el domicilio consignado en la data y notificar independientemente a este domicilio, sin perjuicio de la notificación por edicto.

Efectuar las búsquedas a través de las redes sociales y otras páginas laborales o similares en la que se podría tener acceso a un domicilio electrónico en el cual también podría notificarse al titular registral.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE REGULACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

4.- ¿Considera usted que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial? Sustente su respuesta.

La regulación de la notificación por edicto está contemplada en la Ley de Procedimientos Administrativos Nro.24777, no se requiere que esta esté señalada en la Ley 27157 , modificatorias o modificación del Reglamento de la Ley 27157 Decreto Supremo Nro. 035-2006 VIVIENDA.

Lores
Caceres Ojeda
Metano de Lima

Es suficiente que en la norma general este prescrita y se aplique de manera supletoria.

5.- De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Se podría señalar que más que carencias, son agotamientos de procedimientos previos en vía del debido proceso y no perjudicar derecho de terceros, es decir debe solicitarse la notificación por edictos, cuando previamente se haya agotado la búsqueda de la Reniec cuyo resultado sea negativo y arroje un desconocimiento total de domicilio del titular registral o cuando no aparezca ninguna información en redes sociales o resultados negativos en buscadores de internet.

6.- A su entender, ¿Cuáles cree usted que deben ser las principales adecuaciones a nuestro actual ordenamiento jurídico para implementar de manera eficiente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

De acuerdo a lo señalado en el punto 5) debe aplicarse cuando se hayan agotado todos los medios de ubicación del domicilio del titular registral, solo en esta única situación podría recurrirse a la notificación por edictos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN DEL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

7.- ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

Considero por la práctica que de la solicitud de notificación por edicto, se ha convertido en un uso normal, lo cual ha conllevado a un abuso del carácter

Loirena Caceres Olaya
Notario de Lima

excepcional de este tipo de notificación. Pues los solicitantes piden este tipo de notificación sin haber agotado los medios de ubicación del domicilio de los titulares registrales o sus herederos, lo cual lleva a una desnaturalización del proceso.

Se ha visto que invocan la notificación por edictos a personas naturales o jurídicas de público conocimiento y por tanto domicilio conocido.

El Notario debe agotar todo medio de ubicación del domicilio de los titulares registrales y no guiarse solamente por lo manifestado por el solicitante del trámite.

8.- A su criterio, ¿Cuáles cree usted que son los presupuestos legales que no permiten la aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir el debido proceso administrativo?

Considero que no hay presupuestos que impiden la aplicación de la notificación edictal, simplemente que esta debe aplicarse de manera EXCEPCIONAL como bien dice la pregunta y la legislación y no hacer de su aplicación algo cotidiano y ordinario, que no es el fin de la norma y menos este tipo de medio de notificación.

9.- Desde el aspecto procedimental, ¿Qué opinión le merece a usted, el otorgamiento del carácter de excepción a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

De acuerdo a lo expuesto en los puntos anteriores, esta notificación excepcional tiene por fin la notificación a los titulares registrales o herederos, ante el desconocimiento valido del domicilio, pero este tipo de notificación no puede ser utilizada de manera desproporcionada , que originaría la desnaturalización del proceso administrativo y la vulneración de derechos a los titulares registrales, al no ser debidamente notificados en un domicilio válido lo cual no solo irrogaría perjuicios a sus intereses , sino nulidades futuras .

Loirena Cáceres Uru
Notario de Lima

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

10.- ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

La aplicación de la notificación por edicto es solo de manera excepcional, subsidiaria, supletoria a falta de conocimiento del domicilio del titular registral. No incide en el debido proceso, por cuanto la norma Administrativa ha contemplado más formas de notificación de manera valida y certera.

La notificación por edicto es solo supletoria.

11.- De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

El debido proceso no se ve vulnerado por que no se aplique la notificación edictal, pues esta tiene la característica de ser excepcional y solo se aplica ante la falta de ubicación de un domicilio, no de manera regular.

12.- A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

La norma general es decir la Ley 24777 señala las formas de notificación y, por interpretación se determina los casos que aplicaría la notificación por edicto en un proceso de prescripción adquisitiva y dándose una adecuada interpretación y aplicación en los casos que este procede de manera excepcional, no tendría por qué afectar el debido proceso de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio.



Lorena Caceres Ojeda
Notario de Lima



Firmado digitalmente por:
CAYCHO FIGUEROA Luis
Alberto FAU 2026098898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/03/2022 18:32:56-0500

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021".

Entrevistador: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

Entrevistado/a: DR. LUIS CAYCHO FIGUEROA

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

OBJETIVO GENERAL:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

1.- En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?

Considero que si incide en el debido proceso administrativo, por cuanto con las notificaciones (sean por edictos o no), se tiene por válida la comunicación a las partes interesadas en el procedimiento; por lo que la notificación edictal, va a dar por precluida una etapa dentro del procedimiento.

2.- ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?

Teniendo en cuenta el ámbito de aplicación de los procedimientos establecidos en la Ley 27157 y la Ley 27333, que es solo para inmuebles urbanos, considero complicado tener locaciones de "difícil acceso", por cuanto ello se da mayormente en predios o zonas rústicas o rurales; sin embargo, si se presenta dicha circunstancia, considero que es deber del Notario la debida notificación "personal" si se tiene el domicilio real o procesal del emplazado.

3.- ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal? ¿Por qué?

Si es un mecanismo adecuado de notificación, pero considero que no debe caerse en el facilismo de recurrir a la notificación edictal; sino debería agotarse todas las instancias necesarias para lograr la ubicación del domicilio real de los emplazados, con la finalidad de no perjudicar los derechos de los titulares registrales.



Firmado digitalmente por:
CAYCHO FIGUEROA Luis
Alberto FAJ 20260908898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/03/2022 18:33:35-0500

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE REGULACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

4.- ¿Considera usted que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial? Sustente su respuesta.

Definitivamente, su regulación se encuentra principalmente en el Código Procesal Civil de 1991, y no se encuentra adecuado a las circunstancias y realidad actuales, con el enorme desarrollo de las comunicaciones y del internet que ha tenido lugar en las últimas tres décadas.

5.- De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Normativamente debe desarrollarse este tipo de notificaciones, para que efectivamente tenga llegada a las personas que se quiere notificar, por cuanto los mecanismos de notificación establecidos en la norma, son muy formales y de acceso a pocas personas (principalmente abogados), cuando deberían estar dirigidos a la población en general y en las formas de comunicación que ahora se utilizan (principalmente internet).

6.- A su entender, ¿Cuáles cree usted que deben ser las principales adecuaciones a nuestro actual ordenamiento jurídico para implementar de manera eficiente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

Como lo he señalado, las notificaciones por esta vía deben regularse de acuerdo a la realidad de estos tiempos, utilizando todas las herramientas tecnológicas y de comunicación que la tecnología permite, para que efectivamente este tipo de notificaciones lleguen a sus verdaderos destinatarios, y no solo sean un formalismo dentro del procedimiento.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN DEL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

7.- ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.



Firmado digitalmente por:
CAYCHO FIGUEROA Luis
Alberto FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/03/2022 18:34:15-0500

La notificación edictal, tal como se establece normativamente debe realizarse de manera excepcional o subsidiaria, por cuanto es deber de diligencia del solicitante del derecho, agotar las vías necesarias para ubicar al o los emplazados; por lo que, si no se agota esta vía, definitivamente incide en su debido procedimiento, incluso puede afectar su validez, debido al carácter no contencioso del procedimiento notarial.

8.- A su criterio, ¿Cuáles cree usted que son los presupuestos legales que no permiten la aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir el debido proceso administrativo?

La falta de regulación normativa de este tipo de notificaciones, además de que no se establecen los supuestos necesarios mínimos que permitan agotar la ubicación del domicilio real de los emplazados.

9.- Desde el aspecto procedimental, ¿Qué opinión le merece a usted, el otorgamiento del carácter de excepción a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Tiene que tener este carácter de excepción, por cuanto este tipo de notificaciones no debe utilizarse de manera masiva o indiscriminada, por cuanto afectaría los derechos de los titulares registrales y/o emplazados.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

10.- ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

Como se ha señalado, si incide por cuanto afecta los derechos de terceros registrados y/o emplazados, así como una deficiente notificación, llegado el caso pueda afectar la solicitud que se formula y hacerla caer en alguna causal de nulidad.

11.- De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Porque una deficiente notificación edictal o cuando no se han agotado todas las vías necesarias de ubicación del emplazado o titular registral, pueden conllevar

a que el procedimiento notarial incurra en causales de nulidad y se de por concluido, sin lograr el resultado esperado.

12.- A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

Este tipo de notificaciones, tienen incidencia dentro del procedimiento notarial, pero no dentro del procedimiento registral, por cuanto no corresponde a las instancias registrales la verificación de este tipo de notificaciones, tal como se establecen en las normas que resultan aplicables (Ley 27157, su reglamento, Ley 27333, Ley 26662, TUO del Código Procesal Civil, Ley 27444, etc.), así como lo ha establecido el Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia.



Firmado digitalmente por:
CAYCHO FIGUEROA Luis
Alberto FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/03/2022 18:34:56-0500

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021".

Entrevistador: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

Entrevistado/a: DR. HUGO LUIS SEDANO NUÑEZ

Cargo/profesión/grado académico: REGISTRADOR PÚBLICO DEL REGISTRO DE PREDIOS / DOCTOR EN DERECHO

OBJETIVO GENERAL:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

1.- En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?

Sí considero que la notificación edictal de prescripción adquisitiva notarial incide en el debido procedimiento administrativo, por cuanto es la única manera de poner en conocimiento del titular registral o terceros afectados –ante la imposibilidad de ubicación los indicados-, que se está siguiendo el mencionado procedimiento notarial.

2.- ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?

Sí considero plenamente válida la notificación edictal, incluso para las locaciones de difícil acceso, por cuanto la falta de dicha notificación, acarrearía la nulidad del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial. Pudiendo regularse que en locaciones de difícil acceso pueda establecerse que los jueces de paz o los notarios más cercanos se encarguen de dicha notificación.

3.- ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal? ¿Por qué?

Considero, que ante la falta de una notificación al domicilio real del titular registral, que figura en RENIEC, de acceso a todos, la notificación edictal constituye la última forma de una notificación y/o emplazamiento válido al



Firmado digitalmente por:
SEDANO NUÑEZ Hugo Luis
FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21/03/2022 12:17:58-0500

titular registral, pero no necesariamente como mecanismo eficiente, por cuanto la publicación en diario de anuncios judiciales o notariales, en la práctica nadie lo lee.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE REGULACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

4.- ¿Considera usted que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial? Sustente su respuesta.

Sí considero que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial, regulación que debería darse en vía reglamentaria (Decreto Supremo), teniendo en consideración que es el Notario el responsable del procedimiento de prescripción adquisitiva, y su falta de reglamentación, hace que su cumplimiento solo sea una mera formalidad contraviniendo el debido procedimiento de defensa del titular registral.

5.- De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Considero personalmente, que la notificación edictal de prescripción adquisitiva solo es una mera formalidad que se cumple porque lo establece la norma, pero que en la práctica no cumple la finalidad de ser un mecanismo efectivo de notificación al titular registral y/o herederos, debiendo crearse mediante una norma reglamentaria, una central de notificaciones en convenio con Reniec, las municipalidades distritales y la PNP, para una verdadera notificación y/o emplazamiento.

6.- A su entender, ¿Cuáles cree usted que deben ser las principales adecuaciones a nuestro actual ordenamiento jurídico para implementar de manera eficiente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

Se debe reforzar la notificación al titular registral y/o herederos, donde la notificación edictal no sea la última ratio, sino buscar nuevos mecanismos efectivos de notificación, como es que la notificación sea realizada en el último domicilio que figura en Reniec, y con apoyo de las municipalidades y PNP.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN DEL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021



FIRMA
DIGITAL

El Paso de la Calle 100
FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/03/2021 17:19:18.0500

7.- ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

La aplicación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva notarial en la práctica ya no es la excepción, sino la regla general, lo cual atenta con el debido procedimiento administrativo, por su mala aplicación por parte de los notarios, al no existir una adecuada reglamentación con relación a su aplicación.

8.- A su criterio, ¿Cuáles cree usted que son los presupuestos legales que no permiten la aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir el debido proceso administrativo?

Considero que la norma de notificación y/o emplazamiento al titular registral, al no estar debidamente regulada y/o reglamentaría permite que los notarios usen la notificación edictal como regla general y no como excepción.

9.- Desde el aspecto procedimental, ¿Qué opinión le merece a usted, el otorgamiento del carácter de excepción a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Estoy de acuerdo que la notificación edictal tenga el carácter de excepción en la notificación de la prescripción adquisitiva de dominio, por cuanto ese es el verdadero carácter que debe tener dicho mecanismo de notificación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

10.- ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

Sí considero que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido procedimiento



Firmado digitalmente por:
SEDANO NUÑEZ Hugo Luis
FAU 20260998898 hard
Móvivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/03/2022 12:18:27-0500

administrativo, por cuanto los notarios la aplican como regla general no como excepción.

11.- De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Se ve vulnerado desde el monto que se aplica como regla general la notificación edictal y no las otras notificaciones como por ejemplo la notificación al domicilio real del titular registral que figura en Reniec.

12.- A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

La ausencia de una regulación normativa clara, hace que los notarios apliquen no de manera subsidiaria o excepcional la notificación edictal, sino como regla general, lo cual atenta contra el debido procedimiento administrativo.



Firmado digitalmente por:
SEDANO NUÑEZ Hugo Luis
FAU 20260998998 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 21/03/2022 12:18:41-0500

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021".

Entrevistador: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

Entrevistado/a: DR. LUCIO ALFREDO ZAMBRANO RODRIGUEZ

Cargo/profesión/grado académico: NOTARIO DE LIMA / ABODADO

OBJETIVO GENERAL:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

1.- En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?

No, debemos tener claro que la Prescripción Adquisitiva de Dominio por la vía notarial se encuentra regulado en la Ley N°27157 en concordancia con la Ley N°27333, mediante la cual un individuo puede solicitar la prescripción adquisitiva de Dominio de un predio urbano cumpliendo con los requisitos contemplados por ley como también los adicionales en el Artículo 505° del Código Procesal Civil Peruano. Es menester precisar que al ser competente el notario público para el conocimiento de dicho trámite, debe ejercer una adecuada función notarial es decir la constatación efectiva con respecto de la existencia y legalidad de la documentación. Al encontrarse regulado se debe respetar las formalidades y con ello el debido proceso. El realizar las notificaciones edictales como ultima ratio en el proceso no contencioso, se cumple con los requisitos y procedimiento, por lo que estamos brindando la seguridad y protección ante vulneraciones a derechos como también al presente proceso.


Alfredo Zambrano Rodríguez
NOTARIO DE LIMA

2.- ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?

Si, Debemos tener claro que la Prescripción Adquisitiva de Dominio vía notarial guarda las formalidades respectivas con el fin de salvaguardar el derecho del dominio que tiene el titular registral del inmueble materia de prescripción. Siendo así, fundamental que se cumpla con la notificación edictal a los interesados, ahora bien tomando en cuenta que el notario responsable de la notificación es aquel que se encuentra dentro de la jurisdicción dentro del cual se ubica el inmueble deberá realizar las notificaciones de manera adecuada y con ello cumplir con lo indicado por ley teniendo en cuenta lo accidentada que puede ser el acceso para la misma buscando los mecanismos necesarios para lograr la misma. Es decir la notificación edictal es totalmente válida para locaciones de remoto acceso.

3.- ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal?

Si, una de las características que hace diferente al proceso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial radica en la celeridad de su procedimiento como también al no existir Litis entre las partes se configura la competencia para que el Notario tenga la posibilidad de avocarse al conocimiento del proceso no contencioso. Es decir, al existir y encontrarse regulado el proceso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial aporta al desarrollo de los procesos para los usuarios en los oficios de los notarios como también disminuye la carga judicial de los jueces y con ello resulta un mecanismo eficiente en relación a la celeridad y economía procesal; desde el punto de vista judicial.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE REGULACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX 2021

4.- ¿Considera usted que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial? Sustente su respuesta.

No, la Prescripción Adquisitiva de Dominio por la vía notarial se encuentra regulado en la Ley N°27157 en concordancia con la Ley N°27333, mediante la cual un individuo puede solicitar la prescripción adquisitiva de Dominio de un predio urbano cumpliendo con lo estipulado en el Artículo 504° y los requisitos contemplados por ley como también los adicionales en el Artículo 505° del Código Procesal Civil Peruano; dentro de la cual en el ejercicio adecuado de la


Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO DE LIMA

función notarial se encuentra contemplada la responsabilidad del notario de realizar las publicaciones del proceso de prescripción adquisitiva de dominio ante su despacho y con ello hacer de público conocimiento ante los terceros a fin de ejercer su derecho de **OPOSICIÓN** al proceso que se lleva a cabo.

5.- De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva via notarial?

En el presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el notario público tiene de soporte los mecanismos existentes para poder realizar las notificaciones siendo entre estos el RENIEC. Es decir, al encontrar una base de datos actualizada, esto ayudaría para un mejor ejercicio en la función notarial y con ello hacer de las notificaciones más efectivas de ser el caso.

6.- A su entender, ¿Cuáles cree usted que deben ser las principales adecuaciones a nuestro actual ordenamiento jurídico para implementar de manera eficiente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva via notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

Para ello se requiere de un análisis jurídico ampliado como también de identificar las principales dificultades en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en competencia de un Notario Público toda vez que la regulación existe como también los mecanismos necesarios para contravenir a vulneración a los derechos de los interesados que se apersonan reclamando derecho alguno sobre el predio.

Por lo que es nuestra institución, el Colegio de Notarios (conforme jurisdicción) el responsable a fin de recabar todas las inquietudes y deficiencias que los miembros de la orden tienen sobre el presente proceso a fin de crear un criterio unificado que se pueda plasmar en una propuesta legislativa y con ello en una ley emitida por las instituciones respectivas a fin de no incidir con las funciones que tiene un notario como tal. Por lo cual podemos actualmente referirnos a los lineamientos y directivas que emanan de nuestro Colegio.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN DEL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX 2021


Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO DE LIMA

7.- ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

No, como se sustentan en las respuestas anteriores a las interrogantes; el acto de notificación si se encuentra contemplado en la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial; pero, al existir mecanismo que se encuentren contemplados en la procedimiento del proceso no contencioso ayudarán al cumplimiento de un debido proceso el cual evitará en un futuro: nulidades ante el poder judicial.

8.- A su criterio, ¿Cuáles cree usted que son los presupuestos legales que no permiten la aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir el debido proceso administrativo?

Como bien se ha precisado a lo largo del desarrollo del presente cuestionario el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial debe cumplir con requisitos obligatorios y exigidos por ley siendo así de respeto irrestricto cumplir con los mismos para que la solicitud prospere, es decir se debe respetar las etapas del proceso.

Siendo así considerada de última ratio la notificación por edicto esta no tiene carácter de excepcional sino que está reconocida ante los notarios a fin de poder ejercer de manera transparente y eficaz la comunicación a las partes interesadas si estas no se encuentran debidamente ubicadas.

Bajo esa línea de ideas, no podría darse la posibilidad de que existan presupuestos legales que impidan no realizar una notificación por edicto ya que eso contraviene contra el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio lo cual se expresaría en una nulidad del acto jurídico.

9.- Desde el aspecto procedimental, ¿Qué opinión le merece a usted, el otorgamiento del carácter de excepción a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

El efecto de la implementación del otorgamiento de carácter excepcional a la aplicación de la notificación edictal la prescripción adquisitiva vía notarial no afectaría el procedimiento ya contemplado por ley; caso contrario aportaría con el fin de la misma, es decir realizar una notificación afectiva.

Sin embargo debemos tener claro que en el proceso de prescripción adquisitiva estamos antes el derecho de un tercero el cual tiene la posesión de un bien inmueble a fin de que permita al poseedor adquirir la propiedad de este, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período determinado. Por lo que si el presente trabajo busca tener una respuesta del titular registral está se resumiría en una


Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO DE LIMA

OPOSICIÓN al proceso ante el Notario y con ello los trámites de prescripción en sede notarial no prosperarían y se derivarían al Juzgado correspondiente lo cual generaría más carga y estaríamos ante una problemática.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

10.- ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.


Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO PÚBLICO

No, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio no se contempla la notificación por edicto de manera subsidiaria, caso contrario se establecen las formalidades y mecanismos para concretar las notificaciones a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio como también la publicidad al publicarse el Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de tres días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional.

Ahora bien, la notificación al titular registral en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, es una obligación establecida en los artículos 39 y 40 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, pues a pesar de existir una declaración jurada en la solicitud presentada por la parte solicitante de la prescripción de no conocer el domicilio del titular registral, el notario debe actuar con la diligencia mínima para conocer su domicilio, lo que implica la utilización de todos los medios disponibles para tal fin, considerando que **la notificación por edictos se realiza en última ratio** solo cuando se trate de personas inciertas o cuyo domicilio realmente se ignore. (Resolución N° 35-2018-JUS/CN)

Finalmente, considero que favorece al proceso de prescripción adquisitiva de dominio el realizarse habiéndose agotado los demás mecanismo y por última ratio la notificación por edicto es así que aporta al proceso y atenta con el mismo.

11.- De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Bajo ese supuesto de una aplicación subsidiaria de la notificación por edicto al no aplicarse, se ve vulnerado derechos de terceros y con ello el incumplimiento del proceso como la debida diligencia que debe tener el notario conforme se estipula en sus funciones como tal.

El debido proceso se ve vulnerado con respecto a las etapas del mismo como también en la falta de diligencia para la notificación de las partes; es decir, no se respetan los derechos y garantías.

12.- A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

Sí, es menester resaltar que está reconocida con una parte del proceso de prescripción adquisitiva de dominio via notarial realizar las notificaciones correspondientes a los últimos titulares registrales del predio materia del proceso no contencioso y en su defecto como ultima ratio las notificaciones por edicto en caso se desconozca su domicilio.

El factor de la notificación del proceso de prescripción adquisitiva de dominio es FUNDAMENTAL y OBLIGATORIO toda vez que es la comunicación directa al titular registral y la oportunidad en la vía notarial para poder ejercer su derecho, la cual se ve materializada en una OPOSICION. En caso no se llegue a realizar se está incumpliendo tanto el debido proceso como obligaciones del notario.


Alfredo Zambrano Rodriguez
NOTARIO DE LIMA

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021".

Entrevistador: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

Entrevistado/a: CAROLA CECILIA HIDALGO MORÁN

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADA, NOTARIA PÚBLICA

OBJETIVO GENERAL:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

1.- En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?

La notificación edictal es aquella que se usa a efectos de poner en conocimiento de los involucrados en un proceso o procedimiento cuando se desconoce o resulta imposible lograr la notificación a un domicilio real. Se debe partir de definir que es de vital importancia para el debido proceso que, aquellos que sean parte del mismo, tengan pleno conocimiento del mismo.

Es esencial por tanto contar con notificaciones válidas ya que de lo contrario se estaría afectando el debido proceso y generando la indefensión de la parte que no tome conocimiento del procedimiento. Cabe recordar que uno de los pilares del debido proceso es el que las partes tomen conocimiento cabal del mismo, es decir, que se encuentren en una situación equivalente a efectos que puedan hacer valer sus derechos, hacer conocer sus pruebas, aportar frente a la pretensión o deslindar de la misma.

2.- ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?

De darse, ésta debe encaminarse a fortalecer el conocimiento del titular registral en un procedimiento prescriptorio o de usucapión.

5.- De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Podría hablar en todo caso, de falta de uniformidad en el fin que todos los notarios debemos buscar: poner en conocimiento del procedimiento a aquel que se le está oponiendo.

6.- A su entender, ¿Cuáles cree usted que deben ser las principales adecuaciones a nuestro actual ordenamiento jurídico para implementar de manera eficiente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

Me remito a mis anteriores respuestas

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN DEL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

7.- ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

La Notificación edictal de por si, es de carácter excepcional, no por que se trate de un procedimiento notarial, sino por su propia naturaleza. Sólo procede o suma cuando RESULTA IMPOSIBLE o se dificulta formalizar una notificación real

8.- A su criterio, ¿Cuáles cree usted que son los presupuestos legales que no permiten la aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir el debido proceso administrativo?

A mi criterio, no existe razón para no aplicar la notificación edictal en un procedimiento en el que no es posible hacer una notificación real efectiva; es más y lo repito en casos de notificaciones reales que dejen alguna duda se debe notificar también por la vía edictal

9.- Desde el aspecto procedimental, ¿Qué opinión le merece a usted, el otorgamiento del carácter de excepción a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

El carácter excepcional se da por la propia naturaleza de la notificación edictal. **VEAMOS:** cualquier tipo de procedimiento para que sea válido y cumpla con los requisitos de debido proceso debe ser de conocimiento real y objetivo de todos los involucrados. Sólo ante la imposibilidad de ello se acude a la notificación edictal que implica: publicaciones, avisos radiales, carteles, etc.... En el procedimiento de prescripción adquisitiva además **EXISTE** la obligación real de colocar en el inmueble objeto de la prescripción un aviso legible que permita conocer a cualquier transeúnte, interesado, vecino, etc que respecto de ese inmueble existe un procedimiento de prescripción, en él se debe indicar quien lo solicita y además en que notaría se sigue, dejando clara la dirección y teléfonos para que quien tenga interés pueda acudir a la misma

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

10.- ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

Si la notificación real ha surtido plenos efectos, no hay necesidad de aplicar subsidiariamente la notificación edictal

11.- De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Afectaría el debido proceso, si no hay una notificación real válida

12.- A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

Me remito a mi respuesta 10


CECILIA HIDALGO MORAN
Notaria de Lima

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial y su incidencia en el debido proceso administrativo. Zona Registral N° IX, 2021".

Entrevistador: Br. CCAHUANA LIMASCCA, Yessica

Entrevistado/a: DRA. LUZMILA DONGO

Cargo/profesión/grado académico:

OBJETIVO GENERAL:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, 2021.

1.- En su opinión ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? ¿Por qué?

Uno de los presupuestos del debido procedimiento es garantizar el derecho de defensa de quien como consecuencia de la declaración de prescripción perderá su derecho de propiedad sobre el inmueble. Es así que la notificación pasa a ser un elemento de suma importancia en el procedimiento notarial de prescripción, especialmente cuando se desconoce el domicilio del titular registral.

2.- ¿Considera usted importante que la notificación edictal al titular registral en procedimiento notariales de prescripción adquisitiva sería válida para locaciones de difícil acceso? ¿Por qué?

Teniendo en cuenta la importancia de la notificación edictal, considero que siempre va a ser necesaria y resulta válida como herramienta de emplazamiento al titular registral y demás interesados en el proceso notarial. _____

3.- ¿Considera usted que la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial se muestra como un mecanismo eficiente en relación a celeridad y economía procesal? ¿Por qué?

-Si bien resulta importante asegurar el emplazamiento al titular por las diferentes vías que puedan utilizarse para este fin, también es cierto que la notificación edictal que actualmente se realiza no es tan eficiente, ya que uno de los periódicos en los cuales tiene que publicarse el emplazamiento es El Peruano, el cual solo es consultado por los operadores de justicia y abogados en general que tengan interés por ver temas legales, no así por la población común. En ese sentido, no es la manera óptima de llegar al destinatario. Por otro lado, el tema

del costo también es importante, sin embargo, cuando no es posible notificar al titular y demás interesados, resulta absolutamente necesaria para garantizar el derecho de defensa de estos últimos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE REGULACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

4.- ¿Considera usted que existe una falta de regulación de la notificación edictal al titular registral vía notarial? Sustente su respuesta.

La Ley 27333 establece que recibida la solicitud, el notario publicará un resumen de la solicitud y sin perjuicio de ello notificará a los interesados y colindantes en su domicilio. Ello implica que en la práctica, se realicen dos formas de notificación, la edictal y la personal, ya que en la publicación debe estar contenido el nombre del titular registral, que es el directo interesado. En tal sentido, la norma exige ambas notificaciones y no regula específicamente los casos en que procede la notificación edictal.

5.- De ser el caso, ¿Cuáles cree usted que son las carencias normativas más significativas en relación a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

A mi parecer, debería establecerse la obligatoriedad de la notificación por edictos en el caso que no se pueda notificar personalmente al titular e interesados de manera personal. Asimismo, si ello no puede acreditarse, debería realizarse la notificación por edictos a través de dos diarios de mayor circulación, a fin de asegurar una mayor posibilidad que llegue al destinatario, sin la obligación de hacerlo a través del diario El Peruano, por el motivo antes indicado en el numeral 3.



6.- A su entender, ¿Cuáles cree usted que deben ser las principales adecuaciones a nuestro actual ordenamiento jurídico para implementar de manera eficiente la regulación de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir con el debido proceso administrativo?

La explicadas en los numerales 3 y 5. Sin embargo, considero que mas allá de la notificación edictal, debería regularse la obligatoriedad de la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva, como una forma de asegurar el conocimiento del titular registral respecto del procedimiento notarial

que se viene siguiendo, por el cual se cancelará su propiedad. Hoy por hoy no es obligatoria, la norma solo señala que el notario solicitará la anotación preventiva pero no lo establece como requisito para la declaración notarial de prescripción y así también lo ha entendido el Tribunal Registral. Considero que ello debería modificarse.-----

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN DEL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° IX. 2021.

7.- ¿Considera usted que la falta de aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

-Considero que la notificación edictal no tiene sentido en el caso que se haya logrado notificar debidamente al titular registral e interesados, en estos casos solo encarece el procedimiento. -----

8.- A su criterio, ¿Cuáles cree usted que son los presupuestos legales que no permiten la aplicación del carácter excepcional de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial sin contravenir el debido proceso administrativo?

Ante...

- Hay que tener en cuenta que, dado que el registro es declarativo y no constitutivo de la propiedad, en ciertos casos, el titular registral puede no ser el actual propietario, el inmueble puede haberse transferido a un tercero, sin registrarse la transferencia en el Registro de Propiedad y en estos casos la notificación edictal adquiere una mayor relevancia y otorga una mayor garantía de que dicha persona pueda tomar conocimiento de la existencia del proceso notarial. Tal vez sea ésta la causa por la que la norma establece que ambas notificaciones deban realizarse. -----

9.- Desde el aspecto procedimental, ¿Qué opinión le merece a usted, el otorgamiento del carácter de excepción a la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

- Como he manifestado en las respuestas anteriores, si se conoce el titular registral y de los interesados, y se acredita que fueron notificados debidamente, no debería exigirse la notificación por edicto, por los motivos antes expuestos. -

OBJETIVO ESPECÍFICO 3:

DETERMINAR EN QUÉ MEDIDA LA FALTA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA DE LA NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VÍA NOTARIAL INCIDE EN EL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO EN LA ZONA REGISTRAL Nº IX, 2021.

10.- ¿Considera usted que la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial incide en el debido proceso administrativo? Sustente su respuesta.

-Como mencione anteriormente, debería establecerse que la notificación edictal se requerirá en los casos en que no pueda efectuarse la notificación personal por desconocerse el domicilio u otro moque la norma establezca.

11.- De ser el caso, ¿De qué manera usted considera que el debido proceso administrativo se ve vulnerado por la falta de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial?

Por lo manifestado en el punto 7. _____

12.- A su parecer, ¿Considera usted que la ausencia de aplicación subsidiaria de la notificación edictal de prescripción adquisitiva vía notarial califica como un factor determinante para un efectivo proceso administrativo registral?

- En el ámbito registral, el registrador debe verificar que en el procedimiento se haya emplazado al titular registral. El tribunal registral ha emitido un precedente de observancia obligatoria al respecto, señalando que se debe verificar que el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio, bastando para ello constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo. Así mismo señala que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al notario. En tal sentido, a nivel registral, la subsidiariedad de la notificación edictal no es materia de calificación.

Luzmila Dongo Perez
Luzmila Dongo Perez



Firmado digitalmente por:
DONGO PEREZ Luzmila Fanny
FAJ 20220908098 hard
Motivo: Soy el autor del documento