



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

“La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad
en el Juzgado Civil de Jaén 2020”

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADA**

AUTOR(ES):

Contreras Tarrillo, Madeleyne Jazmin (ORCID: 0000-0003-0412-6519)
Rubio Ramos, Nérida (ORCID: 0000-0001-5194-558X)

ASESOR:

Dr. Cabeza Molina Luis Felipe (ORCID: 0000-0002-5800-0199)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

Moyobamba - Perú

2021

Dedicatoria

A nuestros padres, a quienes debemos la existencia y la formación personal.

A todas las personas especiales que nos acompañaron en esta etapa, aportando a nuestra formación tanto profesional y como personal.

Las Autoras

Agradecimiento

Queremos expresar nuestra gratitud a Dios, por permitirnos ser parte de su creación, por darnos la capacidad de aprender día a día y así tener la oportunidad de culminar esta hermosa carrera.

A nuestros padres por ser el pilar fundamental, nuestros principales promotores de nuestros sueños y apoyo incondicional en el transcurso de toda nuestra carrera universitaria y de nuestra vida.

Agradecemos al Asesor Luis Felipe Cabeza Molina por su colaboración en la realización de este proceso de titulación y las enseñanzas brindadas.

Las autoras

Índice

Carátula	
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenido	iv
Índice de tablas	vi
Índice de abreviaturas	vii
Resumen	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	12
3.1. Tipo y diseño de investigación	12
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística	12
3.3. Escenario de estudio	13
3.4. Participantes	14
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	14
3.6. Procedimiento	15
3.7. Rigor científico	16
3.8. Método de análisis de datos	16
3.9. Aspectos éticos	17
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	19
V. CONCLUSIONES	28
VI. RECOMENDACIONES	29
VII. REFERENCIAS	31

Resumen

En el presente trabajo de investigación se desarrolló como problema general ¿Es eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020?. La importancia de estudiar este tema tan deliberado nació de una realidad cuestionable, de una parte, la dificultad de los despachos notariales y los operadores de justicia, para conocer las implicancias que acarrearán nulidad de la prescripción adquisitiva, permitiendo una mejora en la intervención del notario frente a las prescripciones adquisitivas de dominio, asimismo los resultados obtenidos servirán para la realización de estrategias que eviten la nulidad del acto de declaración de prescripción adquisitiva de dominio para el desarrollo de una gestión más responsable y prudente con las solicitudes de las personas que recurren ante su persona.

De otro lado, la investigación ha consistido en la teoría fundamentada, cuya recolección de datos fue a través de la entrevista a los operadores de justicia a nivel notarial y de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque y de este resultado se ha creado una teoría basada en el fenómeno constituyendo un aporte único y actualizado al contexto de la legislación peruana, en especial al Derecho Civil. Por lo que en conclusión el notario para declarar el derecho de propiedad por usucapión, debe corroborar la posesión pacífica, continua y pública; así como el tiempo de posesión, y que un tercero no se haya opuesto al trámite notarial.

Palabras Claves: Usucapión, posesión, derecho de propiedad, nulidad del título de propiedad.

Abstract

In the present research work, it was developed as a general problem what ¿Is the intervention of the Notary effective at the time of processing the application for the Usucapión in the notarial route that gives rise to the nullity of the property title in the Civil Court of Jaén - 2020?. The importance of studying this very deliberate issue was born from a questionable reality, on the one hand, the difficulty of notary offices and justice operators, to know the implications that lead to invalidity of the acquisitive prescription, allowing an improvement in the intervention of the notary in front of to the acquisition requirements of domain, likewise the results obtained will serve for the realization of strategies that avoid the nullity of the act of declaration of acquisition prescription of domain for the development of a more responsible and prudent management with the requests of the people who resort to their person.

On the other hand, the investigation has consisted of the grounded theory, whose data collection was through the interview with the operators of justice at the notarial level and of the Superior Court of Justice of Lambayeque and from this result a theory has been created based on the phenomenon, constituting a unique and updated contribution to the context of Peruvian legislation, especially Civil Law. Therefore, in conclusion, the Notary Public to declare the right of property by usucapion, must corroborate the peaceful, continuous and public possession; as well as the time of possession, and that a third party has not opposed the notarial process.

Keywords: Usucapion, posesion, property right, nullity of property title

I. INTRODUCCIÓN

De manera internacional el término usucapión es considerado como un modo de adquirir la propiedad gracias al lapso de tiempo, establecida en el “Derecho Romano desde la Lex duodecim tabularum” y el Código de Justiniano le otorgaban el mérito de modo de adquirir la propiedad con exclusividad para los ciudadanos romanos, quienes tenían la exclusividad en invocarla; se exigía: La posesión, el transcurso de tiempo, justo título al igual que la buena fe. Asimismo, en lo que respecta a posesión tenía que llevar intrínseco la perfección, animus domini; del mismo modo se requería los elementos de: “corpus” y “animus”; así como ser pública, pacífica y continua. El “tiempo”, también era considerado fundamental para acceder a esta modalidad, para los bienes muebles era un 1 año y para los bienes inmuebles era 2 años conforme ordenaba la “ley de las XII tablas”. Ya en el derecho Justiniano, este tiempo se modificó a 3 años para los bienes y 10 para presentes y 20 para ausentes, para cosas inmuebles. Según (Álvarez, 1977), señala que los primeros años la usucapión tenía un tratamiento generalizado, su revelación en el Derecho Civil Romano hasta la actualidad ha sido objeto de diversos análisis; tanto en su esencia conceptual como en la Jurisprudencia. Los Jurisconsultos de la época, crearon sus elementos, así como la intervención de los Emperadores: Constantino y Justiniano, este último quien fue el que asentó el elemento de “perpetuidad” concediéndole el nombre de praescriptio longis temporis, y en ese aunar, nos dejó también la praescriptio longissim temporis.

A nivel nacional, se busca la seguridad jurídica a través de la publicidad registral. Y ante ello, nuestro ordenamiento jurídico, ha previsto que la usucapión puede ser tramitado de modo judicial, administrativo y notarial; la Ley N° 26662 donde se regula la competencia notarial en asuntos no contenciosos para la Regularización de Edificaciones; complementada por la Ley N° 27333, concede potestades al Notario Público, para gestionar la usucapión de un predio urbano verificando que se cumpla las normas antes mencionadas. Sin embargo, el art. 5° literal g) de la Ley N° 27333, hace alusión que, de oponerse una tercera persona, el Notario dará por terminada la gestión dando aviso al usuario, al Colegio de Notarios y Zona registral pertinente. Ante

tal circunstancia, el solicitante tiene a salvo su derecho para accionar vía judicial por usucapión, de ser el caso. Cabe mencionar que el usuario u poseedor, generalmente recurre a esta modalidad (notarial), dada la existencia de demasiada carga procesal en los juzgados; empero, de allí, que debemos considerar que tanto garantiza el trámite notarial un debido procedimiento que produzca no sólo los efectos pretendidos; sino se culmine con la ansiada declaración del derecho de propiedad.

A nivel local, la problemática se refleja en el incumplimiento que incurre los notarios en la gestión de la usucapión, lo que conlleva que el título de propiedad obtenido bajo esta vía (notarial), sea declarado nulo por el Órgano Jurisdiccional, arrastrando incluso a la inscripción registral que en un momento se efectuó. Consiguiendo un resultado negativo para el derecho y de grandes costos para el usuario. Queriendo lograr una mayor cautela en los trámites de usucapión; así como tal vez alcanzar una mayor fiscalización de esta actividad notarial, evitando de esta manera supone una pesada carga para los tribunales y, obviamente, reduce considerablemente los costos que se generan tanto en el despacho notarial como en procesos judiciales.

Por ello se ha formulado el siguiente problema general ¿Es eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén - 2020?, bajo estos parámetros se consideró el problema específico ¿Cuáles son los factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial? ¿Se evidencia las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial?

Conforme a lo expuesto en el párrafo anterior se precisa como Justificación práctica a razón que se centra en que los resultados obtenidos servirán para la realización de estrategias que eviten la nulidad del acto que contiene la declaración de prescripción adquisitiva de dominio para el desarrollo de una gestión más responsable y prudente con las solicitudes de las personas que

recurren ante su persona. El aspecto teórico, comprende al análisis de teorías como insumo para dar paso a nuevas investigaciones, aplicando a modo de conveniencia, los resultados que se obtengan a través de la investigación a los despachos notariales y los operadores de justicia, para conocer las implicancias que acarrearán nulidad de la prescripción adquisitiva, permitiendo una mejora en la intervención del notario frente a las prescripciones adquisitivas de dominio. Desde el punto metodológico, se busca coadyuvar a originar futuras investigaciones con arraigo científico, siendo factible de réplica en cuanto a herramientas, vía procedimental análisis descriptivo y heurístico, y para terminar la investigación logrará instituir medidas desarrolladas sobre la usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el órgano jurisdiccional.

En ese sentido, se ofrece como objetivo general: Determinar si resulta eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020. De igual manera se tiene como objetivos específicos: a) Analizar los factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial y b) Identificar las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial.

Por último, al ser la investigación cualitativa, se ha formulado como hipótesis general lo siguiente; **Hi**: Es eficaz la intervención del notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén - 2020; **H0**: No es eficaz la intervención del notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén - 2020; y las hipótesis específicas son: **H1**: Existen factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial **H2**: No se evidencia las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial.

II. MARCO TEÓRICO

Ante la recopilación de información variada y precursora se determina la existencia de revistas científicas y artículos con similitudes, presentando conforme lo siguiente: a nivel internacional contamos con los siguientes: Yglesias, A. (2008). “*De la prescripción en la Ley de Ordenamiento Territorial*”. (Revista de la Facultad de Derecho). Concluyó que en el sistema civil es difícil la diferenciación entre dos prescripciones, la adquisitiva y la extintiva tal es el caso de la prescripción del derecho hereditario y de la prescripción de la acción de partición. Esas dos prescripciones, están en el Código Civil se batalla desde hace tiempo si son adquisitivas o extintivas.

Sánchez Cebrián, Joaquín. (2009). “*Trasmisión de bienes y registro de la propiedad en España*” (SEGUNDA PARTE). Revista de Derecho. Concluyó que el propietario es quien ejercita las acciones legales sobre el derecho inscrito anterior a 2 años de la inmatriculación, en ese sentido el plazo debe contarse a partir de la data de inscripción hasta cuando el dueño interponga una demanda en la que ejercite la rectificación del registro, es así que se evidencia que los plazos de suspensión efectivos se establecen en interés de los propietarios.

Carranza-Álvarez, César, & Ternera-Barrios, Francisco. (2010). *Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes*. (Revista Estudios Socio-Jurídicos). Concluyó que el ordenamiento jurídico peruano (Código Civil Arts. 896 y ss) incluye a la posesión en el sector de derechos reales y la considera como un atributo de la propiedad inclusive, a través de la hipoteca popular también llamada hipoteca posesoria se ha permitido gravar la posesión asegurando créditos a Pueblos Jóvenes para la construcción o mejoramientos de viviendas, lo cual cumple una función socialmente importante, Aunque la política actual de formalización de la propiedad es completamente diferente a la política actual.

Asimismo, Carranza-Álvarez, César, & Ternera-Barrios, Francisco. (2012). “*La posesión: medio y fin. Examen de la figura en Colombia y Perú*”. (IUS. Revista

del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla A.C). concluyo que la propiedad se considera un verdadero "derecho real temporal" del poseedor y puede ser ejecutada por una vía legal designada como hipoteca popular, siendo posible de ser otorgadas por el poseedor en áreas más jóvenes de la ciudad.

Serrano Gómez, Rocío, & Acevedo Prada, Milena. (2012). “*Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano*”. (Artículo Científico). Concluyó que la ausencia de justo título resulta ser causal de diversos reclamos ante el fuero civil. Así mismo iniciando el análisis de lo establecido en los artículos 764 y 765 del Código Civil, se evidencia que el justo título deba entenderse como traslativo es decir se otorga al propietario del derecho o constitutivo de dominio. Y según el artículo 766 conforme la clasificación de títulos no justos resulta adicionalmente, admitido. La falta de títulos de autoridad es responsable de diversos reclamos en la jurisdicción civil. Asimismo, según las claves previstas en los artículos 764 y 765 del Código Civil, el título principal debe ser una traducción. Es decir, se debe otorgar al titular de los derechos o se debe configurar el nombre de dominio. Y de acuerdo con el artículo 766, se requiere un estatus adicional bajo la clasificación injusta de títulos.

Lobo Sáenz, M. (2012). *La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva*. (Revista de Derecho Privado). Concluyó que para la usucapión es requisito poseer animus domini. Es decir, la posesión en concepto de dueño es un elemento fundamental para adquirir un bien, caso contrario si no tuviera el título de dueño se tratará de una posesión derivada, que no origina la prescripción adquisitiva. Asimismo, la venta de cosas ajenas trae como consecuencia jurídica la nulidad del título de propiedad.

Guevara Tomás, A. (2016). *¿Y el título para cuándo? “El proceso de regularización del barrio Virgen Misionera”*. Cadernos Metrópole. Concluyó que en un contexto donde los terrenos tienen un costo elevado en los quince años últimos y los litigios en las tierras han ido en aumento, y ha generado un

análisis de la experiencia y la realidad toda vez que no parece ser suficiente los mecanismos empleados para la regularización, es así que se propuso replantear la temática o el desarrollo del derecho de propiedad y sus alcances pretendiendo solucionar las dificultades del acceso y la tenencia segura, situando notoriamente a el valor social de la propiedad y las obligaciones del propietario.

Mariño, A. P, & Salierno, K. V. (2019). “*Teoría de la invalidez. De la teoría de la confrontación a la ampliación del aspecto positivo de la invalidez y de la ineficacia*”. (Revista del Notariado). Concluyó que evidentemente el desarrollo de títulos resulta de la revisión de los documentos legales de la titulación, dicho estudio constituye una doble herramienta jurídica ya que previene, sana posibles nulidades (se neutraliza a través de los mecanismos de subsanación) y a su vez sirve para eximir de responsabilidad civil para el notario a través del consentimiento informado. Los actos jurídicos se encuentran dentro de la condición resolutoria frente a la presentación de una demanda de nulidad.

Piccon, A. L. (2021). *Analizando el régimen de las nulidades desde un defecto formal (falta de firma en la escritura)*. Universidad Blas Pasca, Argentina. Concluimos que existen dos ámbitos claramente diferenciados a los que se extiende la nulidad de la acción judicial. Puede distinguir la nulidad formal de la nulidad material. La nulidad formal establecida para la escritura notarial conlleva siempre la nulidad absoluta porque es una norma que constituye un rito, o una solemnidad. La declaración que causa el estado inválido es una declaración declarativa. El efecto de nulidad es retroactivo. El error de considerar inválido un comportamiento defectuoso es válido hasta que se declare inválido, y es un acto inválido (porque ya tiene una falta), pero no se declara juiciosamente.

A nivel nacional tenemos a Tantaleán, R. M. (2008). *Nulidad del acto o negocio jurídico*. (Revista de Derecho y Cambio Social). La conclusión sobre la nulidad en los actos jurídicos o asuntos jurídicos es la falta de aplicabilidad de las disposiciones legales de su propia efectividad, o el resultado de hechos

ocurridos con posterioridad a la gravedad del hecho. La nulidad es una situación de nulidad o invalidez, incluyendo uno de los elementos, supuestos o requisitos de la falta de conducta o negocio legal.

Ardiles, G. (2009). *Nulidad del acto jurídico*. (Artículo científico). Universidad Nacional Agraria La Molina. Se concluye que, en vista del género y la nulidad de las especies constituyentes inválidas, la legislación civil vigente en el Perú considera similares los términos inválido e inválido y tiene diferentes definiciones, por lo que referido a la legislación civil nacional establece la nulidad similar de nulidad. El sistema está desordenado.

Pasco, A. A. (2010). *“El negocio jurídico y su ámbito de aplicación: ¿es posible aplicar el artículo 219 CC para sancionar la nulidad de un acto notarial?”*. Gaceta Jurídica, Lima – Perú. El autor en referencia concluye que la Corte Suprema con la emisión de la Resolución N°2148-2007-CALLAO de fecha 07/05/2008 ha propuesto de manera novísima que las normas vigentes de la Nulidad de Acto Jurídico se apliquen a la actividad notarial; por lo que de este modo la Corte Suprema demuestra que desconoce nociones conceptuales y además evidencia falta de criterio de interpretación, genera de esta manera incertidumbre en los operadores de justicia y los usuarios del sistema de Justicia.

Mosquera, N. (2013). *“La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano”*. (Revista de Derecho y Cambio Social). Universidad Nacional de Ica - San Luis Gonzaga. Estudio no experimental, de diseño descriptivo. Concluyó sobre la prescripción adquisitiva a través de notario es un trámite rápido, las personas ven en ella una herramienta muy útil. Una de las ventajas es que se ahorra tiempo, y para poder tramitar por esta vía no tiene que existir litis en cuanto a derechos involucrados, además tiene que contar con toda la documentación técnica y formal para acreditar su posesión (animus domini).

Cusi, A. (2014) señaló que la nulidad de los actos jurídicos son aquellos motivos que afectan la vigencia de los actos jurídicos, y estos motivos son los

mismos que cuando se cumplió en el momento de su celebración (de ahí, nacimiento), conspiración para oponerse a sus efectos legales y evitar la invalidez de los actos antes mencionados. Por ello, se suele decir que la nulidad es una sanción que priva al efecto de las acciones judiciales.

Gálvez, I. L. (2014). "*Prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en la vía notarial: Comentarios a las últimas modificaciones*". Concluyó que, en la Vía Notarial, la usucapión ha sido un excelente mecanismo para lograr el saneamiento de los bienes inmuebles, a su vez, con los cambios normativos se aspira a que existan garantías frente a terceros, especialmente bienes que presuntamente pertenecen al Estado. Sin embargo, dichas actualizaciones con análisis de normas actuales de manera que no genere caos o duda en el accionar de un operador jurídico respecto al acatamiento y aplicación de una u otra norma. Teniendo en cuenta a Huanco, H. (2015). "*La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú*". (Revista advocatus). Universidad de Lima. Concluyó que el problema de fraude inmobiliario se debe enfrentar a partir de su origen. Muchas veces las personas que realizan las suplantaciones de identidades y alteraciones de documentos son grupos organizados reincidentes. Esto ocurre es porque no contamos con un régimen penal eficaz.

Alcocer Huaranga, W. N. (2017). "*La invalidez e ineficacia del acto jurídico. propuesta de modificación del título IX del libro II del código civil*". (Revista de Derecho y Cambio Social). concluyó que, en términos de fisiología, las acciones legales tienen dos etapas: la etapa de vigencia (estudia la estructura de las acciones legales) y la etapa de efectividad (estudia los efectos legales de las acciones legales). En cuanto a la patología, los actos jurídicos pueden presentar dos etapas: la invalidación, que representa irregularidades en la estructura de los actos jurídicos, y la nulidad, que se entiende como "sin efecto jurídico". La nulidad y la invalidez son importantes en el ordenamiento jurídico porque pueden lograrse como remedios ideales para conductas defectuosas que no pueden producir efectos, si ocurren, son anormales.

Méndez, E. J. (2018). “*La adquisición de la propiedad mediante la posesión*”. (Artículo científico). Universidad de Alcalá, Cusco. Concluyó que la prescripción adquisitiva es una de las formas acopiadas en el código civil con la finalidad de poder alcanzar la propiedad del bien, así como todos los derechos inherentes al título. Mediante esta institución pasamos de poseedores a ser dueños de la propiedad. El requisito fundamental para que se pueda producir la usucapión es que la persona esté en posesión de la cosa, esta posesión debe ser pacífica, continua y pública.

Mejía, C. M. (2018). “*La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿Debe ser considerada como posesión precaria?* UNIFE. Concluyó que el poseedor precario no cuenta con un título que respalde su posesión, es decir posee en virtud de un título inválido a consecuencia de una nulidad manifiesta, Asimismo se puede indicar que este poseedor está ejerciendo una posesión ilegítima.

Villar, J. (2019). *La Prescripción Adquisitiva en Sede Notarial*. (PARTHENON-Revista). El portal de actualidad jurídica de foro académico. Concluyó que la usucapión inicia dentro de los procesos contenciosos su avance legislativo ha permitido que la usucapión se tramita vía notarial, siempre y cuando no exista una litis. Asimismo, el Notario debe de realizar las diligencias necesarias para declarar propietario a la persona que ha solicitado la usucapión.

Mamani, L. A. (2020). *Requisitos que debe cumplir la posesión para poder prescribir*. (Artículo Científico). Universidad Nacional del Altiplano-Puno. Concluyó que la usucapión es el procedimiento mediante el cual se da el dominio por haber poseído un bien inmueble o mueble mediante características de continua, pacífica, pública y como propietario. Es decir, para adquirir la usucapión deben cumplir determinados requisitos que exige nuestra legislación civil y así poder ser declarado propietario. Además, nunca se podrá realizar prescripción sobre un bien privado del Estado, según la ley 29618.

Rodríguez Vallejos, J. L. & Chávez Torres, F. E. (2020). “*Lo que el tiempo no se llevó: la atemporalidad de la declaración de oficio de la nulidad del acto jurídico*”. (IUS – Revista de Investigación de la Facultad de Derecho). Concluyó que se hizo un examen detallado respecto a la usucapión y nulidad de acto jurídico, para dilucidar los límites temporales sobre las potestades del magistrado para resolver de oficio, algún tipo de nulidad evidenciada. Declarar la nulidad de un acto aparentemente licito podría generar efectos negativos sin embargo no se puede convalidar un acto con causales de nulidad, por lo que el juez ante una nulidad evidente puede declararla. Así según corresponda a través de una adecuada motivación se determinará la procedencia o no de la atemporalidad a nivel judicial, o si aparecen razones posteriores que la cambien.

Rubio, D. (2021). “*Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y las oposiciones de mala fe*”. (THĒMIS - Revista de Derecho). PUCP. Concluyó que la prescripción adquisitiva es una modalidad legal para la adquisición de la propiedad, para que la persona llegue hacer declarado propietario tiene que cumplir determinados requisitos que se hallan en el art. 950 de la legislación sustantiva civil, conjuntamente con el art. 21 de la ley 27157, “precisa que las notarías están autorizadas para evaluar los beneficios de la prescripción adquisitiva de inmuebles, verificándose la posesión continua, pacífica y pública como propietario en el tiempo de diez años”. Asimismo, la ley 27333, en su art. 5 inciso g) señala que cuando se presente oposición de un tercero el notario dará por finalizada la solicitud de usucapión y comunicara a quien corresponda. En la realidad existe tercero de mala fe, que interponen una oposición con la finalidad de conseguir beneficios económicos. Para evitar estos sucesos se debe modificar el inciso g) donde la oposición con las documentales sea derivándose al Juez civil competente para su evaluación.

Vivar, P. (2021). *Prescripción adquisitiva notarial*. (THĒMIS - Revista de Derecho). Pontificia Universidad Católica del Perú. Concluyó que la usucapión es un mecanismo que permite la adquisición de un predio, a través de un lapso

de tiempo mediante requisitos de ley. La usucapión vía notarial solo procede para los predios urbanos, asimismo no debe existir litis entre dos o más partes.

III.METODOLOGÍA:

3.1.Tipo y diseño de investigación:

Tipo de Investigación

Para Rodríguez, W. (2011) Señala que este tipo de investigación básica tiene como objetivo encontrar nuevos sistemas de conocimiento, no sistemas directos. En particular, los investigadores tienden a aprender más sobre estos fenómenos que a encontrar soluciones reales a sus resultados. (Pág. 36) Esta actividad generará nuevos conocimientos a medida que se vayan tomando los resultados y agregará los datos existentes a las preguntas formuladas, lo que dará como resultado una teoría acerca de la usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020.

Diseño de Investigación

En este estudio, seguiremos el modelo de la teoría subyacente y lo aplicaremos al desarrollo. Strauss, A. y Corbin, J. Según (2002), "La teoría se ocupa de la recopilación de datos utilizando información previamente utilizada en el curso de temas de investigación y análisis. El objetivo es adquirir conocimientos y profundizar la comprensión" (2122 páginas).

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2010), sugieren sobre el esquema teórico sólido utiliza un método cualitativo con la finalidad de lograr un supuesto que explique un valor particular o dominio conceptual. Este esquema se tiene como contenido o de nivel y se puede aplicar a un ambiente definido.

3.2.Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística:

Categorías

Cisterna, F. (2005), Distinga entre categorías recordando que las ideas preconcebidas o las inferencias se hacen antes de recopilar la información, al igual que las categorías contienen el tema central de la investigación. (Página 6); en algunos casos, por tratarse de una investigación preliminar, se da de la siguiente manera:

- **Categoría 1:** La usucapión en la vía notarial.
- **Categoría 2:** Nulidad del título de propiedad.

Subcategorías

Cisterna, F. (2005) "En las subcategorías, los temas se explican en detalle en términos de micro aspectos", indicó. (P. 6) Por tanto, la investigación actual sobre el primero se divide en tres temas.

- Concepto de Usucapión.
- Constatación Notarial.
- Regulación de los deberes y obligación del notario y la seguridad jurídica.

Consecutivamente, en su categoría segunda se ha subdividido en 3 aspectos, conforme a lo siguiente:

- Concepto de la Nulidad del título de propiedad.
- Nociones sobre elementos constitutivos del título de propiedad.
- Causales de nulidad.

Matriz de categorización

Según estudios teóricos, la matriz de clasificación considerando las categorías y subcategorías se presenta en el anexo de este trabajo.

3.3. Escenario de estudio:

Según Rodríguez, W. (2011), "Una población, universo o escenario sobre el trabajo a nivel científico que reconocemos como método cualitativo es un universalidad para aquellos eventos, organismos o grupos que son parte de la finalidad del trabajo. (Página 145). Con el presente trabajo, el escenario de investigación está conformado por el entorno de la Corte Suprema de Lambayeque, especialmente el primer y segundo juzgado civil de Jaén, que cuenta con jueces y especialistas judiciales a cargo de la materia civil. Así

también, formó parte de nuestro escenario el Notario de Jaén y un abogado que ejerce la defensa libre.

3.4. Participantes:

Para Hernández R., et al. (2010) Afirman sobre el trabajo cualitativo que pertenece a eventos relacionados a grupos, comportamientos, etc. de personas para quienes se desarrolla el recojo de información. Por ello el citado especifica la existencia de diversos métodos para procesar muestras utilizadas, existiendo categorías no estocásticas que se entienden como selecciones elementales o de letras en relacionada a la caracterización del estudio. (Pág. 394-396). Se aplicó un muestreo no estocástico a este estudio. Es decir, la muestra bajo investigación se realiza mediante análisis selectivo. Entonces será muestreado al Juez titular, 01 especialista del Juzgado Civil de Jaén, 01 Notario, 01 abogado.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

La fortaleza en el trabajo se evidencia en fuentes básicas y accesorias, en ese sentido los medios utilizados se consideran materia, información de inventarios, documentales, etc.

Técnicas

Para Arias, F. (2012), Los métodos planteados en el trabajo deben comprenderse a través de diversas etapas a través de las cuales se recopila diversos medios de contenido teórico y práctico. También dijo que, según su particularidad, existen diferentes tecnologías. (Página 67). Así tenemos que algunos casos, el modelo de entrevista es adecuado para personal judicial en tribunales civiles de Jaén; además a 01 Notario y 01 abogado que ejerce la defensa libre.

La entrevista

Para Hernández, R., et al. (2010) Establece una conversación como una reunión entre el entrevistador y el interrogado para obtener datos que sirvan

de fundamento a la investigación. Así tenemos que podemos dividirla en estructurada, semiestructurada y no estructurada. Por ello sobre una reunión la encontramos diseñada como una donde se prioriza un tema específico, pero presenta flexibilidad y le permite integrar algún tema o concepto para fortalecer la obtención de datos. (Página 418). En particular, se utilizó el método de entrevista semiestructurada.

Instrumentos

Para Rioja, L. et al (2017), Demuestra que sobre aquel instrumento planificado se evidencia datos para la investigación y su evaluación puede realizarse sin algún obstáculo. (Página 56). Al respecto tenemos a, Baena, G. (2017) quien señala lo referido a los medios que se respaldan en avances novísimos para obtener resultados en base a los objetivos (página 68). Así tenemos que, en la investigación actual, los medios utilizados para obtener evidencias en el marco de objetivos del trabajo evidenciados en la guía de entrevista semiestructurada.

Guía de entrevista

Para Hernández R., et al. (2010) No existe un diseño estándar de la guía de entrevista, pero se deben tener en cuenta factores prácticos, éticos y teóricos. Factores de hecho relacionados con la contratación y atención del entrevistado. El componente ético implica comprender los posibles resultados cuando los entrevistados hablan sobre un aspecto particular del tema de investigación. Los elementos teóricos incluidos en la guía tienen como objetivo recopilar los datos necesarios para determinar la comprensión del fenómeno en estudio. (p. 424)

3.6. Procedimiento:

Para Hernández, R., et al. (2010) La naturaleza explicativa de los métodos de investigación cualitativa se refleja en la comprensión del comportamiento humano, social e institucional. (Página 9). En el desarrollo de este trabajo, con el fin de comprender, antes de esto, el personal judicial del Tribunal Civil de Jaén desarrolló una herramienta (guía de entrevista) y utilizó técnicas de

entrevista para obtener datos.; además a 01 Notario y 01 abogado que ejerce la defensa libre, respetando los protocolos sanitarios frente a la covid-19 de acuerdo a las circunstancias en las que se encuentra nuestra sociedad.

3.7. Rigor científico:

Para Arias, M., y Giraldo C. (2011) Destacan que el rigor científico del método está ligado a cada paso del proceso, mientras que la calidad de la formulación del problema debe relacionarse con el objeto colectivo del proyecto de investigación. Asimismo, el compromiso y la observación son estándares de rigor científico en la investigación cualitativa. (p. 506).

Además, dado que el rigor científico en la investigación debe tener ciertos aspectos para contribuir y dar científicidad a esta investigación cualitativa se requieren las siguientes características: Hernandez, R., et al. (2010) Distingue que la dependencia se considera una forma de “confiabilidad cualitativa”. Se expresa cuando los investigadores brindan detalles sobre la teoría y el diseño utilizados, entre otras cosas. Al determinar los criterios de selección para el uso de muestras, participantes y equipo para la recolección de datos. Evidencia de que la recopilación de información se realizó con el cuidado y la coherencia necesarios.

3.8. Método de análisis de datos:

Para Baena, G. (2017) el método es el camino para llegar al resultado esperado, este camino agrupa una serie de operaciones y reglas prefijadas que coadyuvan. (p. 67). En la presente investigación, por encontrarse dentro de las ciencias sociales, se utilizó los siguientes métodos:

Métodos hermenéuticos

Martínez M. (2006) La diferencia es que se refiere al uso voluntario e inconsciente de métodos hermenéuticos por parte del ser humano, porque la esencia de los métodos anteriores es la explicación, que significa observar un fenómeno, una realidad y tratar de darle una respuesta o significado. (p. 135).

Método comparativo

Baena, G. (2017) Señaló que el método de comparación es parte de las ciencias sociales, que incluye comparar una realidad con otra, y guardar las similitudes, diferencias y conexiones entre las dos cuando sea posible. También mencionó que este método requiere una analogía con el fenómeno en estudio, teniendo en cuenta los peligros de la comparación artificial. (p. 40).

Métodos de análisis y de síntesis

Baena, G. (2017) Se demuestra que el análisis y la síntesis se relacionan, a pesar de la oposición. La primera se entiende como la descomposición de las partes y la formación de las observaciones individuales. El segundo es un conjunto de elementos construidos y un sistema de agrupación que presenta las observaciones. (p. 41).

3.9. Aspectos éticos:

González M. (2002) Señalar que los principales aspectos éticos de la investigación cualitativa incluyen el valor social, entendido como el juicio de importancia social o científica y la generación de conocimiento. Otro aspecto es la equidad en la selección de temas, que deben seleccionarse de acuerdo con los temas y problemas estudiados. La segunda es la evaluación independiente, lo que significa que los expertos en el campo revisan la investigación y tienen derecho a corregirla y aprobarla. El segundo es el aspecto ético del consentimiento informado. Esto se entiende como la participación voluntaria del entrevistado antes de comprender el avance de la encuesta. Finalmente, está el aspecto ético de respetar al público inscrito. Esto tiene en cuenta los cambios en las opiniones de los encuestados e incluso las cancelaciones de reuniones. (pp. 98-102).

Cabe señalar que este estudio se realizó de acuerdo con los estándares de la Asociación Americana de Psicología APA, de acuerdo con los estándares éticos de la Universidad César Vallejo, y teniendo en cuenta las consideraciones de derechos de autor. Cabe señalar que la integridad, los

intereses o los derechos de los expertos entrevistados no se vieron afectados a la hora de recopilar datos y aplicar las herramientas. Por lo tanto, la investigación desarrollada y elaborada por los siguientes firmantes se basa en información veraz y confiable, y somos responsables del contenido en ella.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN:

Que, en base a los resultados, de la presente investigación se ha realizado la guía de entrevista conjuntamente con los objetivos generales y específicos señalados en la introducción; por ende, se realizó las entrevistas al Juez titular, 01 especialista del Juzgado Civil de Jaén, 01 Notario, 01 abogado, para conocer su punto de vista de la usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020, obteniéndose los siguientes resultados:

Objetivo General: Determinar si resulta eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020.

Tabla 1.

Criterios para establecer la usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad.

Entrevistados	P. N° 1	P. N° 2	P. N° 3	P. N° 4
P.1	Sí, porque son requisitos exigidos por nuestra legislación peruana.	Sí, es un requisito legal para quien no ostenta justo título.	No, porque se trata de la indiscutible cuestión de la capacidad notarial y se complementa con las normas contenidas en el CCP.	Proporcione cualquier prueba para que no sea observada.
P.2	Sí, porque todos estos requisitos se encuentran en la norma sustantiva civil.	Sí, es correcto, ya que esta regla se encuentra regulada legalmente.	Si el notario se presenta con los requisitos de integridad y lealtad, tiene calificaciones a largo plazo y tiene un registro válido, el notario prefiere suprimir la solicitud especificada, por lo que si dicho procedimiento es apropiado.	Consideremos únicamente regularizar o levantar las observaciones pertinentes.

P.3	Se adquiere la propiedad a través de la prescripción administrativa, judicial y Notarial.	Si, por cuanto son los que exige la norma.	Sí, resulta necesario por ser requisito de la ley 27333.	La vía procedimental más sumaria consideramos la notarial.
------------	---	--	--	--

Fuente: Entrevista a Juez titular, especialista del Juzgado, Notario y abogado independiente.

Interpretación: Realizada las entrevistas respecto a la usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad, la posición a la que abordaron los distintos operadores judiciales y especialistas en el tema fue que el demandante debe acreditar mínimamente posesión continua, pacífica y pública como propietario del bien en litigio, a través de mínimo 10 años porque son presupuestos o requisitos exigidos por nuestra legislación civil peruana para quien no ostenta justo título; resaltando que la usucapión se tramita vía notarial conjuntamente con el CPC. Asimismo, nos han precisado los entrevistados que existen otros medios de prueba que también son necesarios ofrecer a fin de evitar observaciones; además porque todos estos requisitos se encuentran en la norma sustantiva civil.

Asimismo, un notario público tiene jurisdicción que puede distribuir un reclamo de integridad y justa titularidad sobre la prescripción larga, por lo que es necesario realizar dicho trámite pudiendo hacerlo sin tomar en consideración la buena fe y justo título y si se encuentra registrado a nivel de la SUNARP, el notario podrá solicitar la anotación preventiva en cada caso debiendo el solicitante aclarar alguna situación inusual entre el plan y el título reclamado en la solicitud, es decir, se desarrolle o describa observaciones relevantes. Por lo tanto, los productos registrados en Sunarp van acompañados de una copia literal de los registros correspondientes, por cuanto son los presupuestos que exige la norma y que se adquiere la propiedad a través de la prescripción administrativa, judicial y Notarial, y que resulta necesario por ser requisito de la Ley 27333 considerando finalmente que la vía procedimental más sumaria consideramos la notarial.

Objetivo Específico 1: “Analizar los factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial”.

Tabla 2

Regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.

Entrevistados	P. N° 1	P. N° 2	P. N° 3	P. N° 4
P.4	Sí, porque es el ente rector de justicia y sus operadores aplicando los principios legales como el debido proceso evitarían la afectación a terceros.	Si, por el principio de legalidad y debido proceso debe verificar los requisitos legales.	No constituye limitación por cuanto la Anotación Preventiva solo tiene dos finalidades: Le daremos prioridad y le notificaremos la existencia de una causa de acción o cambio de derechos registrados.	Es necesario la verificación y evitar con el tráfico de terrenos.
P.5	Sí, porque cumple con los requisitos del artículo 950 del Código Civil Peruano.	Si, por constituir un requisito especial de la usucapión establecido en el numeral 4) del Art. 505 del Código Procesal Civil.	Sí, conforme al artículo 5 de la Ley 27333.	Es necesaria la documentación técnica.
P.6	Sí, porque sin la documentación técnica no se podría declarar el derecho de propiedad e inscribirse en Registros Públicos.	A mi parecer, se afectaría por actos de violencia que priven la posesión.	Si puede siempre que se trate de posesiones homogéneas.	En mérito a las normas relativas a la SUNARP están facultados para solicitar aclaraciones al Poder Judicial.

Fuente: Entrevista a Juez titular, especialista del Juzgado, Notario y abogado independiente.

Interpretación: Del estudio del objetivo específico 01, los hallazgos de la investigación se tienen que los entrevistados con respecto a la legalización de bienes que regula la adquisición de nombres de dominio por parte de notarios. Se han planteado dudas sobre si la jurisdicción debería ser muy estricta. Confirmar. Hacer esto más flexible afectaría injustamente los derechos primarios del sitio sobre sus activos, por lo que cumple con los requisitos legales, obteniendo como respuesta que sí porque es el ente rector de justicia y sus operadores quienes aplican los principios legales como el debido proceso y principio de legalidad y en virtud a ello, se encuentran obligados a verificar los requisitos legales, evitando de este modo; afectación a terceros, asimismo se

debe tener en consideración que no constituye limitación si el notario no ha realizado la anotación preventiva por cuanto ésta solo tiene dos finalidades: Reservar la precedencia y conoce la existencia de la modificación de un acto registrado o la causa de un cambio de derechos. Finalmente resulta indispensable la verificación de la posesión y evitar el tráfico de terrenos.

Por otro lado, conforme a los criterios respecto a la prescripción antes desarrollados indicando los entrevistados que sí porque de esta forma cumplen los requisitos legales contemplados en el art. 950 del Código Civil Peruano; siendo relevante para el trámite de la usucapión los presupuestos en referencia, los mismos que se encuentran especificados en el numeral 4) del Art. 505 del Código Procesal Civil, aclarando que se debe cumplir con la documentación técnica (memoria descriptiva y planos) al momento de tramitar la prescripción adquisitiva sobre predios urbanos conforme al artículo 5 de la Ley 27333, el cual refiere que es necesaria la documentación técnica para declarar el derecho de propiedad e inscribirse en Registros Públicos. De otro lado, cabe mencionar que se ha obtenido como respuesta, que la posesión puede afectarse por actos de violencia e inclusive puede conllevar a la suspensión de plazo, valga la redundancia: plazo posesorio. De igual modo, el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transfirió legalmente el bien, siempre que se trate de posesiones homogéneas, además frente a una situación irregular, en mérito a las normas relativas a la SUNARP están facultados para solicitar aclaraciones al Poder Judicial.

Objetivo Específico 2: Identificar las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial.

Tabla 3

Causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial.

Entrevistados	P. N° 1	P. N° 2	P. N° 3	P. N° 4
P.7	Para acreditar la nulidad del medio probatorio, uno de ellos sería el reconocimiento de testigos, instrumentos como la solicitud de oposición entre otros.	Se pueden invocar las establecidas en el artículo 219° del Código Civil.	Sí, porque conforme al Código Procesal Civil en su artículo 505, numeral 4.	Por constituir acto jurídico; pueden ser invocadas las establecidas en el Art. 219 del C.C.
P.8	Es un tema que aún no se encuentra definido por cuanto en algunas casaciones se señala que un proceso judicial interfiere en la posesión pacífica mientras que otras corrientes jurisprudenciales indica recurrir a un proceso judicial, es el modo más pacífico para la solución de conflictos quedando la facultad discrecional de los jueces.	Sí, debe mantenerse por ser esencial a la figura de prescripción adquisitiva.	Sí, el Notario está obligado a constituirse en el inmueble requerido donde se verificará los requisitos de la posesión.	Por la causal: Cuando la Ley lo declare nulo y por forma de manifestación de voluntad.
P.9	Sí, se puede tal como consta 898 del Código Civil.	Sí, esta regla se encuentra establecida en el artículo 898° del Código Civil.	Procede el trámite de formación de títulos supletorios cuando el bien no tiene antecedentes registrales y si el propietario no tiene el título para acreditar sus derechos.	Corre desde la fecha que pone fin al proceso.

Fuente: Entrevista a Juez titular, especialista del Juzgado, Notario y abogado independiente.

Interpretación: Conforme al objetivo específico 02 se tiene como resultados respecto a Identificar las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial, se planteó como interrogante cuáles serían los medios probatorios que acreditarían una nulidad de acto jurídico respecto al testimonio del acta de declaración de prescripción adquisitiva y como respuesta tenemos que los medios probatorios para acreditar la nulidad de título de propiedad serían la declaración de testigos, la solicitud de oposición u otros que establecen nuestra legislación civil adjetiva civil; por otro lado respecto a que causales de nulidad serían las adecuadas en aplicar para declarar la nulidad del título de propiedad, se indicó que por

constituir acto jurídico pueden ser invocadas las establecidas en el Art. 219 del C.C.

Asimismo, sobre sí la existencia de otros procesos judiciales se consideraría como causal de nulidad del título de propiedad, se indicó que es un tema que incide en lo que respecta a posesión pacífica; no obstante ello, aún no se encuentra definido por cuanto en algunas casaciones que emite la Corte Suprema de la República se señala que un proceso judicial interfiere en la posesión pacífica mientras que otras corrientes jurisprudenciales indican que recurrir a un proceso judicial, es el modo más pacífico para la solución de conflictos, quedando tal determinación a la facultad discrecional de los jueces. Así pues tenemos que la posesión pacífica es la falta de existencia de un conflicto, debiendo mantenerse por ser esencial a la figura de prescripción adquisitiva toda vez que la obligación del Notario es constituirse en el inmueble materia de saneamiento para verificar la posesión pacífica y pública del solicitante y ante el supuesto de advertirse alguna oposición por parte de un tercero, el notario debe abstenerse de seguir tramitando a usucapión notarial y ante la renuencia en proseguir con el procedimiento notarial configuraría una causal de nulidad ya sea porque la ley así lo establece o mediante solicitud de parte. Adicionalmente quien posee puede incorporar a su plazo posesionario el de aquel que le transmitió válidamente el bien tal como consta en el artículo 898 del Código Civil, tomando en consideración que, si el predio o bien no está inmatriculado, no tiene antecedentes registrales o no tiene título donde evidencia su derecho procede el trámite de elaboración de algún título supletorio. Finalmente, la prescripción indica que la solución de terminación comenzará a funcionar nuevamente desde la fecha de vigencia.

DISCUSIÓN

El trabajo actual, que consiste en estudios cualitativos para estudiar la calidad de la actividad de situaciones y fenómenos obvios con el fin de comprender y memorizar mejor las metas desarrolladas, tiene los resultados que permiten enfrentar los puntos anteriores. Partiendo que el trámite de la usucapión notarial obedece a presupuestos que se encuentran establecidos en nuestra legislación civil sustantiva; como la posesión pacífica, pública y continua por el lapso de 10 años como mínimo cuando no se ostenta justo título; siendo aplicable para este tipo de trámite (notarial) los requisitos que también se encuentran contenidos en el Código Procesal Civil (art. 505). En ese sentido estamos de acuerdo con lo referido por Rubio, D. (2021). *“Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y las oposiciones de mala fe”*. THĒMIS - Revista de Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú. Concluyó que la persona que ha sido declarado propietario tiene que cumplir determinados requisitos que se hallan en el art. 950 de la legislación sustantiva civil, en concordancia con el art. 21 de la Ley 27157, “Establece que el notario, como propietario, está facultado para examinar las reclamaciones de prescripción de bienes inmuebles en los que exista un título público de paz duradero de diez años”. Asimismo, la Ley 27333, en su art. 5 inciso g) señala que, si existe oposición de un tercero, el notario dará por finalizada el trámite de usucapión. En la realidad existe tercero de mala fe, que interponen una oposición con la finalidad de conseguir beneficios económicos. Para evitar estos sucesos se debe modificar el inciso g) donde la oposición vaya acompañada de pruebas instrumentales y, en caso exista, el Notario derive la misma al Juez civil competente para que la califique. Del mismo modo lo indicado por Vivar, P. (2021). *Prescripción adquisitiva notarial*. (Artículo científico). THĒMIS - Revista de Derecho PUCP. Concluyó que la usucapión es un mecanismo que permite la adquisición de un predio, a través de un tiempo y en condiciones que fija la ley. La usucapión vía notarial solo procede para los predios urbanos, asimismo no debe existir litis entre partes.

No obstante, ello, en la práctica podemos referirnos a las omisiones de función en las que puede incurrir el Notario Público en el trámite de la usucapión; esto es, a manera ejemplo, qué sucedería si el Notario no da por finalizado el trámite

de la usucapión y continúa con tal, hasta declarar el derecho de propiedad del usuario. En ese sentido estamos de acuerdo con lo señalado por Villar, J. (2019). *La Prescripción Adquisitiva en Sede Notarial*. PARTHENON- Revista. El portal de actualidad jurídica de foro académico. Concluyó que la usucapión inicia dentro de los procesos contenciosos su avance legislativo ha permitido que la usucapión se tramita vía notarial, siempre y cuando no exista una litis. Asimismo, el Notario debe de realizar las diligencias necesarias para declarar propietario a la persona que ha solicitado la usucapión.

Claramente contradice lo establecido en el art. 5 de la Ley N° 27333 – Ley complementaria a la Ley N° 26662, “Norma no contenciosa de competencia notarial, sobre regularización de edificaciones”. Conllevando de esta manera a causal de nulidad que puede invocar el tercero o propietario afectado, conforme el inciso 8) del art. 219 del Código Civil. Y siendo ello así, se deja habilitado el derecho de la persona afectada (quien formulo oposición, específicamente al caso expuesto) a concurrir al órgano jurisdiccional; por ende, el presente trabajo enmarca como consecuencia la nulidad del título de propiedad (obtenido a través de usucapión notarial) en el Juzgado Civil de Jaén en el año 2020. Cabe agregar que se cuenta con antecedentes judiciales respecto a la contravención de la normatividad por parte del Notario Público en la tramitación de la usucapión notarial; tal como refiere Pasco, A. A. (2010). *“El negocio jurídico y su ámbito de aplicación: ¿es posible aplicar el artículo 219 CC para sancionar la nulidad de un acto notarial? cuestionable criterio de la corte suprema”*. Gaceta Jurídica, Lima – Perú. El autor en referencia concluye que la Corte Suprema con la emisión de la Resolución N° 2148-2007-CALLAO de fecha 07/05/2008 ha propuesto de manera “innovadora” que las reglas propias de la Nulidad de Acto Jurídico sean aplicables a los actos notariales; por lo que de este modo la Corte Suprema demuestra que desconoce nociones conceptuales y además evidencia falta de criterio de interpretación, genera de esta manera incertidumbre en los operadores de justicia y los usuarios del sistema de Justicia. Por lo tanto, la Corte Suprema no está dentro de la competencia de aplicar un estándar particular a una premisa fáctica confundiendo un criterio explicativo con un concepto conceptual (por ejemplo, la aplicación del artículo 219 del Código Civil).

Por otro lado, se dejan de lado las normas que se aplican exactamente a hechos basados en esos hechos.

V. CONCLUSIONES

- V.1.** Del análisis y los resultados obtenidos se concluye que existen tres formas de solicitar el derecho a Usucapir y es a través de la vía administrativa, judicial y notarial siendo la última la más viable; sin embargo, se genera una problemática jurídica cuando, en esta vía, el NOTARIO-profesional que resulta ser parte del mecanismo que proporciona seguridad jurídica a las relaciones de carácter patrimonial de los ciudadanos - omite o vulnera los requisitos y procedimientos que provienen del Código Civil; sus Leyes y reglamentos notariales especiales sobre aprobación y tramitación de la adquisición de un bien inmueble, ocasionando como consecuencia que el acto obtenido ante su despacho notarial sea cuestionado a través de un proceso judicial denominado Nulidad de Acto Jurídico, el mismo que tiene como objetivo dejar sin efecto los actos que acarrearán vicio y no están revestidos de la formalidad prescrita por ley.
- V.2.** Las valoraciones del entrevistado coincidieron en que el solicitante debe poseer el predio cumpliendo los requisitos del art. 950 del Código Civil, además se debe cumplir con el requisito especial de la usucapión establecido en el art. 505, inciso 2 del Código Procesal Civil, aclarando que se debe cumplir con la documentación técnica al momento de tramitar la prescripción adquisitiva sobre predios urbanos acorde al art. 5 de la Ley 27333. En caso que no exista ninguna observación u oposición por un tercero el notario deberá elevar una escritura pública que otorgue el derecho a la propiedad bajo las reglas de adquisición de dominio.
- V.3.** Adicionalmente el solicitante debe ofrecer el medio probatorio, a fin de evitar observaciones, también deberá únicamente regularizar o levantar las observaciones pertinentes en el momento preciso. Un notario público debe solicitar una anotación preventiva para ser una propiedad que pueda ser constituida en el inmueble donde se realizara su saneamiento, para verificar la posesión continua, pacífica y pública del demandante. Así, una vez finalizado el trámite notarial, se considerará motivo de cancelación, según se menciona en

el párrafo 8) de la descripción. El artículo 219 del Código Civil, con base en el artículo 5 del título provisional del cuerpo normativo correspondiente, queda claramente estipulado de la siguiente manera: “Son nulos los actos ilícitos relacionados con el orden público y las buenas costumbres”.

VI. RECOMENDACIONES

- VI.1.** La primera recomendación es el reforzamiento de la seguridad jurídica a través de la creación de un Ente que ejerza control o a su vez coadyuve al notario en su función de declarar el derecho de propiedad a través de la usucapión notarial, asimismo reforzar las potestades del notario porque tiene competencia en la prescripción larga la cual prescinde de los requisitos de la buena fe y el justo título en caso de encontrarse registrado en bien.
- VI.2.** El Estado en base a los fines públicos, debe implementar criterios claros respecto a la prescripción adquisitiva sobre todo en el ámbito rural donde le es más difícil acceder a los servicios el estado peruano, por ello resulta importante fomentar la creación de políticas legislativas y administrativas en el contexto de la función notarial, no sólo para que el usuario tenga mayor conocimiento acerca del tema de la prescripción adquisitiva de dominio como medio de saneamiento legal de la propiedad, sino también evitar incurrir en vicios que conlleven a que el trámite notarial de la usucapión sea un acto vano, soslayando afectación económica del usuario e impidiendo llegar hasta sedes judiciales que sobrecargarían la actual labor jurisdiccional.
- VI.3.** El título de propiedad y la Usucapión se relacionan entre sí con sus elementos uno de ellos es la pacificidad en la posesión situándose en la ausencia de situaciones de conflicto, siendo esencial para la figura de prescripción adquisitiva por lo que se requiere de reglas claras conjuntamente con una actuación del Notario para verificar la posesión pacífica y pública del solicitante, tomando en consideración además que si el predio no está inmatriculado procede el trámite de formación de títulos

supletorios cuando el bien no tiene antecedentes registrales y cuando el propietario carece de título que acredite su derecho (trámite previo).

VII. REFERENCIAS

Alcocer, W. N. (2017). La invalidez e ineficacia del acto jurídico. propuesta de modificación del título IX del libro II del Código Civil.

ALVAREZ S., Ursicino. (1977). "Instituciones de Derecho Romano". Madrid, España: Editoriales de Derechos Humanos, S.A.

Ardiles, G. (2009). Nulidad del acto jurídico. In *Anales Científicos* (Vol. 70, No. 3, pp. 43-49).

Gálvez, I. L. (2014). Prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles en la vía notarial: Comentarios a las últimas modificaciones. *Gaceta Jurídica*, pp. 5-30.

Carranza-Álvarez, César, & Ternera-Barrios, Francisco (2010). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Revista Estudios Socio-Jurídicos*, 12(2),87-108. [fecha de Consulta 16 de Mayo de 2021]. ISSN: 0124-0579. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=73315636004>

Carranza-Álvarez, César, & Ternera-Barrios, Francisco (2012). La posesión: medio y fin. Examen de la figura en Colombia y Perú. *IUS. Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla A.C.*, VI (29),30-47. [fecha de Consulta 16 de Mayo de 2021]. ISSN: Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=293222991003>

CUSI ARREDONDO, Andrés. "Nulidad y anulabilidad del acto jurídico", en Blog de Andrés Eduardo Cusi, Lima: 24 de junio del 2014. Recuperado de https://andrescusi.blogspot.com/2014/06/nulidad-y-anulabilidad-del-acto.html#google_vignette

Guevara, Tomás Alejandro (2016). ¿Y el título para cuándo? El proceso de regularización del barrio Virgen Misionera. *Cadernos Metrópole*, 18(35),119-144. [fecha de Consulta 16 de Mayo de 2021]. ISSN: 1517-2422. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402844839005>

Huanco-Piscoche, H. (2015). La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú. *Advocatus*, (031), 413-423. <https://doi.org/10.26439/advocatus2015.n031.4375>

Lobo Sáenz, M. (2012). La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva. *Revista de Derecho Privado*, 1(2): <http://dx.doi.org/10.22201/ijj.24487902e.2012.2.9000>

Mariño, A. P, & Salierno, K. V. (2019). Teoría de la invalidez. De la teoría de la confrontación a la ampliación del aspecto positivo de la invalidez y de la ineficacia. *Revista del Notariado*: <http://www.revista-notariado.org.ar/2019/11/teoria-de-la-invalidez-de-la-teoria-de-la-confrontacion-a-la-ampliacion-del-aspecto-positivo-de-la-invalidez-y-de-la-ineficacia/>

Mamani, L. A. (2020). Requisitos que debe cumplir la posesión para poder prescribir. *Ciencias Jurídicas y Políticas*, pp. 113-119 :https://derecho.unap.edu.pe/temis/files/original/2/10/LIBRO_LA_POSESION_2020-II.pdf#page=9

MÉNDEZ PÉREZ, EMILET JOSEFINA. La adquisición de la propiedad mediante la posesión. Monges Fuentes, Isabel (dir.). Trabajo fin de máster, Universidad de Alcalá, 2018. <http://hdl.handle.net/10017/35040>

Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, (40), 251-256. Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/1280>

- Mejía Jara, C. M. (2018). La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿debe ser considerada como posesión precaria?. *Lumen*, (13), 37-50.
<https://doi.org/10.33539/lumen.2017.v13.57>
- Mosquera, N. (2013). La prescripción adquisitiva de dominio Notarial en el Derecho Peruano. *Derecho y cambio social*, 10(33), 12
- Pasco, A. A. (2010) “El negocio jurídico y su ámbito de aplicación: ¿Es posible aplicar el artículo 219 CC para sancionar la nulidad de un acto notarial? cuestionable criterio de la corte suprema”. *Gaceta Jurídica*, Lima – Perú.
- Piccon, A. L. (2021). Analizando el régimen de las nulidades desde un defecto formal (falta de firma en la escritura). *Revista De Derecho Notarial Y Registral | Universidad Blas Pascal*, 7(2020), 67-89.
[https://doi.org/10.37767/2362-3845\(2020\)004](https://doi.org/10.37767/2362-3845(2020)004)
- Rodríguez, J. L., & Chávez, F. E. (2020). Lo que el tiempo no se llevó: la atemporalidad de la declaración de oficio de la nulidad del acto jurídico. *IUS: Revista de investigación de la Facultad de Derecho*, 9(2), (dic. 2020), 5-17.
DOI:<https://doi.org/10.35383/ius-usat.v9i2.473>.
- Rubio, D. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y las oposiciones de mala fe*. THĒMIS - Revista de Derecho:
<https://www.enfoquederecho.com/2021/01/20/prescripcion-adquisitiva-de-dominio-en-sede-notarial-y-las-oposiciones-de-mala-fe/>
- Sánchez Cebrián, Joaquín (2009). TRASMISIÓN DE BIENES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA (SEGUNDA PARTE). *Revista de Derecho*, (31),33-64. [fecha de Consulta 16 de Mayo de 2021]. ISSN: 0121-8697.
Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=85112614002>
- Serrano Gómez, Rocío, & Acevedo Prada, Milena (2012). Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y

el justo título en el derecho colombiano. *Entramado*, 8(1),100-125. [fecha de Consulta 16 de Mayo de 2021]. ISSN: 1900-3803. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=265424601008>

Tantaleán, R. M. (2008). Nulidad del acto o negocio jurídico. *Derecho y Cambio Social*, 5(13), 10.

Villar, J. (2019). *La Prescripción Adquisitiva en Sede Notarial*. (PARTHENON-Revista). <https://www.parthenon.pe/publico/la-prescripcion-adquisitiva-en-sede-notarial/>

Vivar, P. (2021). Prescripción adquisitiva notarial. *THÉMIS - Revista de Derecho*: <https://www.enfoquederecho.com/2021/02/09/prescripcion-adquisitiva-notarial-como-realizarla/>

Yglesias, Arturo (2008). De la prescripción en la Ley de Ordenamiento Territorial. *Revista de la Facultad de Derecho*, (27),47-56. [fecha de Consulta 16 de Mayo de 2021]. ISSN: 0797-8316. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=568160363006>

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Nombre del estudiante: Nélide, Rubio Ramos y Madeleyne Jazmin, Contreras Tarrillo

Facultad/escuela: Derecho y Humanidades / Escuela profesional de Derecho

“La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020”							
VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
La usucapión en la vía notarial	De acuerdo con el artículo 21 de la Ley N° 27157: “La prescripción adquisitiva (...) es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, (...).	En el trabajo de investigación adquiere la calidad de variable independiente, a razón que puede existir por sí sola.	<ul style="list-style-type: none"> - Sustancial - Económica - Social 	Categoría 1: Usucapión en la vía notarial.	Subcategoría 1: Concepto de usucapión Subcategoría 2: Constatación Notarial Subcategoría 3: Deberes y obligación del notario y la seguridad jurídica.	<ul style="list-style-type: none"> - Influye en algún aspecto de la propiedad. - No Influye en algún aspecto de la propiedad. - Influye parcialmente en algún aspecto de la propiedad. 	La escala de medición en el presente trabajo de investigación es NOMINAL.
nulidad del título de propiedad	La nulidad es considerada como supuestos de ineficacia de los actos jurídicos supuestos, a un defecto severo en la conformación o celebración del acto jurídico, ineficacia estructural, la misma que coincide con la institución de la invalidez de los negocios jurídicos	En el trabajo de investigación adquiere la calidad de variable dependiente, a razón que su existencia depende de la variable de la usucapión en la vía notarial.	<ul style="list-style-type: none"> - Sustancial - Económica - Social 	Categoría 2: Nulidad del título de propiedad.	Subcategoría 1: Concepto de la Nulidad del título de propiedad. Subcategoría 2: elementos constitutivos del título de propiedad Subcategoría 3: Causales de nulidad.	<ul style="list-style-type: none"> - Cumple con los requisitos para otorgar título de propiedad. - No, Cumple con los requisitos para otorgar título de propiedad. - Cumple parcialmente con requisitos para otorgar título de propiedad. 	

ANEXO 6

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Nombre del estudiante: Nélide, Rubio Ramos y Madeleyne Jazmin, Contreras Tarrillo

Facultad/escuela: Derecho y Humanidades / Escuela profesional de Derecho

“La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020”			
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p>Problema General</p> <p>¿Es eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén - 2020?</p> <p>Problemas Específicos</p> <p>¿Cuáles son los factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?</p> <p>¿Se evidencia las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar si resulta eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>Analizar los factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.</p> <p>Identificar las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial.</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>H_i: Es eficaz la intervención del notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020.</p> <p>H_o: No es eficaz la intervención del notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020.</p> <p>Hipótesis Específicas</p> <p>H1: Existen factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial</p> <p>H2: No se evidencia las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial.</p>	<p>Técnica:</p> <p>Entrevista</p> <p>Instrumento:</p> <p>Guía de Entrevista</p>

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN	ESCENARIO DE ESTUDIO - PARTICIPANTES	VARIABLES, DIMENSIONES					
<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Tipo de Investigación: Básica</p> <p>Diseño: Teoría Fundamentada</p> <p>Método: Hermenéuticos Comparativo Análisis y de síntesis Descriptivo</p>	<p>Escenario de estudio: El escenario de estudio se circunscribió a los servidores de justicia de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, Notaría de Jaén y Abogado Independiente.</p> <p>Participantes: A través del muestreo no probabilístico, se tomó como muestra al Juez titular, 01 especialista del Juzgado Civil de Jaén, 01 Notario, 01 abogado.</p>	<table border="1" data-bbox="1133 193 1662 453"> <tr> <td data-bbox="1133 193 1379 347">La usucapión en la vía notarial</td> <td data-bbox="1379 193 1662 347"> <ul style="list-style-type: none"> - Sustancial - Económica - Social </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1133 347 1379 453">La nulidad del título de propiedad</td> <td data-bbox="1379 347 1662 453"> <ul style="list-style-type: none"> - Sustancial - Económica - Social </td> </tr> </table>	La usucapión en la vía notarial	<ul style="list-style-type: none"> - Sustancial - Económica - Social 	La nulidad del título de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> - Sustancial - Económica - Social 	
La usucapión en la vía notarial	<ul style="list-style-type: none"> - Sustancial - Económica - Social 						
La nulidad del título de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> - Sustancial - Económica - Social 						

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

Nombre del estudiante: Nélide, Rubio Ramos y Madeleyne Jazmin, Contreras Tarrillo

Facultad/escuela: Derecho y Humanidades / Escuela profesional de Derecho

Ámbito temático	Problema General	Problemas Específicos	Objetivo general	Objetivos específicos	Categoría	Sub categoría	Información de: sujetos
Derecho Civil	¿Es eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén - 2020?	<p>PE1: ¿Cuáles son los factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial?</p>	<p>Determinar si resulta eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020.</p>	<p>OE1: Analizar los factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.</p>	<p>Categoría 1: La usucapión en la vía notarial.</p>	<p>Subcategoría 1: Concepto de usucapión. Subcategoría 2: Constatación Notarial. Subcategoría 3: Deberes y obligación del notario y la seguridad jurídica.</p>	<p>Juez titular, 01 especialista del Juzgado Civil de Jaén, 01 Notario, 01 abogado.</p>
		<p>PE2: ¿Se evidencia las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial?</p>		<p>OE2: Identificar las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido vía notarial.</p>		<p>Categoría 2: Nulidad del título de propiedad.</p>	

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA**I. DATOS GENERALES**

Apellidos y nombres del experto : Cabeza Molina Luis Felipe
 Institución donde labora : Universidad César Vallejo
 Especialidad : Derecho Administrativo y Gestión Pública
 Instrumento de evaluación : Cuestionario sobre La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020
 Autor (s) del instrumento (s) : Nélica Rubio Ramos y Madeleyne Jazmin Contreras

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)**

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable:					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio:					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable:					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
PUNTAJE TOTAL		50				

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

OPINIÓN DE APLICABILIDAD _____**PROMEDIO DE VALORACIÓN:** _____

Moyobamba 27 de Marzo de 2021



Luis Felipe Cabeza Molina
 Docente de Investigación
 UCV - Moyobamba

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA
II. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Rubén Fernández Bocanegra
 Institución donde labora : Universidad César Vallejo
 Especialidad : Derecho Administrativo y Gestión Pública
 Instrumento de evaluación : Cuestionario sobre La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020
 Autor (s) del instrumento (s) : Nélide Rubio Ramos y Madeleyne Jazmin Contreras

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable:					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable:					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
PUNTAJE TOTAL		50				

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 “Excelente”; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

OPINIÓN DE APLICABILIDAD _____

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Moyobamba 27 de Marzo de 2021

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

III. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : López Mendoza, Pedro
 Institución donde labora : Universidad César Vallejo
 Especialidad : Derecho Administrativo y Gestión Pública
 Instrumento de evaluación : Cuestionario sobre La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén – 2020
 Autor (s) del instrumento (s) : Nélide Rubio Ramos y Madeleyne Jazmin Contreras

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable:					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio:					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable:					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
PUNTAJE TOTAL		50				

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

OPINIÓN DE APLICABILIDAD _____

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Moyobamba 27 de Marzo de 2021



ANEXO 09: Guía de entrevista



ANEXO__

GUÍA DE ENTREVISTA

Título de investigación: **"LA USUCAPIÓN EN LA VÍA NOTARIAL Y LA NULIDAD DEL TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL JUZGADO CIVIL DE JAÉN - 2020"**.

Nombre y apellidos del entrevistado: Lucián Eli Montoya Urbina.

Institución que labora: Primer Juzgado Civil de Jaén.

Fecha de la entrevista: 01-06-2021

Objetivo General: *"Determinar si resulta eficaz la intervención del Notario al momento de tramitar la solicitud de la Usucapión en la vía notarial que da consecuencia a la nulidad del título de propiedad en el juzgado civil de Jaén - 2020"*.

1. Para comenzar, ¿Cree usted que cualquier demandante debe acreditar posesión continua, pacífica y pública como propietaria del bien sub Litis, durante mínimo 10 años?

Sí, porque son requisitos exigidos por nuestra legislación peruana

2. ¿Cree usted que, si una persona posee un bien en mérito de un justo título y de buena fe, en forma continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de cinco años, adquiere la propiedad del bien poseído?

Sí porque todos estos requisitos se encuentran en la norma Sustantiva civil.

3. ¿A través de qué formas se puede adquirir la propiedad de inmuebles por Usucapión?

Se adquiere la propiedad a través de la Prescripción administrativa, judicial y notarial.

Objetivos específicos 1: *"Analizar los factores que influyen para la regularización de la propiedad sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial"*.

4. ¿El órgano jurisdiccional debe ser muy riguroso al verificar el cumplimiento de los requisitos legales, pues flexibilizar aquella labor produciría la indebida afectación del derecho fundamental a la propiedad del emplazado?

Si porque es el Ente rector de justicia y sus operadores aplicando los principios legales como el debido proceso evitarían la afectación a terceros.

5. ¿Cree usted que, si una persona posee un bien de manera continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de diez años, adquiere la propiedad del bien poseído?

Si porque está cumpliendo los requisitos del artículo 950 del Código Civil Peruano.

6. ¿Se debe cumplir con la documentación técnica (memoria descriptiva y planos) al momento de tramitar la prescripción adquisitiva sobre predios urbanos?

Si porque sin la documentación técnica no se podría declarar el derecho de Propiedad e inscribirse en Registros Públicos.

Objetivos específicos 2: "Identificar las causales de nulidad que puedan invocarse a nivel judicial para declarar nulo el título de propiedad obtenido via notarial".

7. ¿Cuáles serían los medios probatorios que acreditarían una nulidad de acto jurídico contenido en el testimonio del acta de declaración de prescripción adquisitiva?

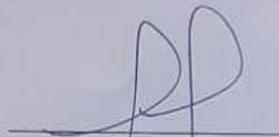
Para acreditar la nulidad los medios probatorios serían la declaración de testigos, documentos como la solicitud de oposición entre otros.

8. Respecto a la posesión pacífica, ¿la existencia de otros procesos judiciales se consideraría como causal de nulidad del título de propiedad?

Es un tema que aun no se encuentra definido por cuanto en algunas casaciones se señala que un proceso judicial interfiere en la Posesión Pacífica mientras que otra corriente jurisprudencial indica recurrir a un Proceso Judicial es el modo más pacífico para la solución de conflictos quedando la facultad discrecional de los Jueces.

9. ¿El poseedor puede adicionar a su plazo posesionario el de aquel que le transmitió válidamente el bien?

Sí se puede tal como consta en el artículo 898 del Código Civil.



Firma del entrevistado

Lucien Eli Montoya Urbina (Juez civil)

Nombre y apellidos

ANEXO 10: Solicitud de autorización.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Jaén, 21 de abril de 2021.

SEÑOR:

ADM. Ing. LUIS URCIA LEIVA

Administrador de Sede Judicial de Jaén - Corte Superior de Justicia de Lambayeque

Av. Mariscal Castilla N° 490

Ciudad.-



NÉLIDA RUBIO RAMOS, identificada con DNI N° 74278023, con domicilio real en la Calle Marañón N° 2123, del Distrito y Provincia de Jaén, Departamento de Cajamarca, ante usted me presento saludándolo cordialmente y expongo lo siguiente:

La finalidad del presente documento es para solicitarle, me autorice realizar la investigación de tesis que lleva por título: "La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén - 2020", para obtener el título profesional de abogada en la Universidad Cesar Vallejo, Sede Moyobamba, la presente actividad es para realizar encuestas a los usuarios y trabajadores de vuestra institución pública, dicha acción investigativa es con fines netamente académicos.

Esperando tener la acogida a esta petición, hago propicia la oportunidad para renovar mi aprecio y especial consideración.

Adjunto:

Copia de DNI de la solicitante.

Atentamente.

Nelida Rubio Ramos
DNI N° 74278027

ANEXO 11: Autorización para realizar investigación de tesis.



"Año del Bicentenario del Perú: 200 de años de Independencia"

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE

Presidencia

Chiclayo, 11 de mayo de 2021.

Oficio N.º 1394-2021-P-CSJLA/PJ.

Señora:

NÉLIDA RUBIO RAMOS.

Presente.-

Asunto: Apoyo en trabajo de investigación.

Me dirijo a usted, para remitirle el proveído de la fecha, en el cual se le autoriza y solo con fines académicos, acceder a la información para el desarrollo de su investigación, denominada "La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén - 2020"; previa coordinación con el Subadministrador de la Sede Jaén de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; para los fines pertinentes.

Sin otro particular, me despido de usted.

Atentamente.-



JUAN RIQUELME QUIÑÁ ERMO PISCOYA
PRESIDENTE
Corte Superior de Justicia de Lambayeque

ANEXO 13: Vista Fotográfica



