

**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SUS EFECTOS  
JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL  
PERUANO EN EL DISTRITO  
JUDICIAL DE LIMA NORTE - 2016”**

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

TESISTA:

BACH.: **VICTOR CALIXTRO BERROCAL NAVARRO**

ASESOR:

Dr. Marco ZEVALLOS ECHEGARAY

Lima – Perú

2017

### **Dedicatoria**

Este trabajo se lo dedico a mi familia, hijos y esposa, quienes me han apoyado para poder llegar a esta instancia de mis estudios, dándome ejemplos dignos de superación y entrega.

Hoy, puedo alcanzar mi meta, ya que estuvieron impulsándome en los momentos más difíciles de mi carrera. El orgullo que sienten por mí, me impuso llegar hasta el final.

### **Agradecimiento**

El presente trabajo, agradezco a las personas allegadas a mí, quienes me brindaron su apoyo, tanto moral y económicamente para poder seguir estudiando y lograr mis objetivos, metas y propuestas.

A la universidad, quien nos da la oportunidad de formarnos académicamente para un futuro mejor.

De igual manera a mis colaboradores, quienes me ayudaron en la elaboración del presente trabajo.

# ÍNDICE

Caratula .....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice .....	iv
Resumen .....	vi
Abstract .....	vii
Introducción .....	viii

## **CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA .....	10
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	11
1.3 OBJETIVO GENERAL .....	12
1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	12
1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	13
1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN .....	13
1.7 VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN .....	14

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN .....	15
2.2 BASES TEÓRICAS .....	23
2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES .....	62
2.4 HIPÓTESIS .....	63
2.4.1 HIPÓTESIS GENERAL .....	63
2.4.2 HIPÓTESIS ESPECIFICAS .....	63
2.5 VARIABLES .....	63
2.5.1 VARIABLE INDEPENDIENTE: (X) .....	63
2.5.2 VARIABLE DEPENDIENTE: (Y) .....	64
2.6 OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES .....	64

<b>CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	67
3.1.1 Tipo .....	67
3.1.2 Enfoque.....	68
3.1.3 Diseño de la investigación .....	68
3.1.4 Nivel de la investigación .....	69
3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA .....	69
3.2.1 Población .....	69
3.2.2 Muestra .....	69
3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	70
3.4 TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN. ....	70
 <b>CAPÍTULO IV: RESULTADOS</b>	 71
4.1 Resultados descriptivos	71
4.2 Comprobación de hipótesis	79
4.3 Discusión	83
 <b>CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	 85
5.1 Conclusiones	85
5.2. Recomendaciones	86
5.3. Referencias bibliográficas	87
 ANEXOS:	 89
- Matriz de Consistencia	
- Cuestionarios	
- Base de datos	
- Confiabilidad Crombach	

## RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo determinar la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016. El método que se utilizó fue descriptivo puesto que describe las variables observadas en la realidad, también fue correlacional puesto que relacionó las variables de estudio, presentando un diseño no experimental de corte transversal, con un enfoque cuantitativo. La muestra de estudio estuvo conformada por 80 elementos, conformados por jueces, abogados, funcionarios judiciales y peritos del distrito judicial de Lima Norte durante el año 2016. Se utilizó como técnica una encuesta estructurada por el investigador, y como instrumento un cuestionario, los resultados arrojaron que el 36,25% de los encuestados perciben un nivel bueno con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, el 50,00% un nivel regular y un 13,75% un nivel malo. Y con respecto al derecho de propiedad se observó que el 25,00% percibe un nivel bueno, el 56,25% un nivel regular y un 18,75% un nivel malo. En la comprobación de hipótesis se obtuvo que la variable prescripción adquisitiva de dominio está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.477 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula.

**PALABRAS CLAVES:** Prescripción adquisitiva de dominio, derecho de propiedad.

## **ABSTRACT**

The present investigation had as objective to determine the relation between the acquisition prescription of dominion and the right of property in the Peruvian Civil Code in the judicial district of Lima - North, 2016. The method that was used was descriptive since it describes the variables observed in The reality was also correlational since it related the study variables, presenting a non-experimental cross-sectional design with a quantitative approach. The study sample consisted of 80 members, consisting of judges, lawyers, judicial officers and experts from the judicial district of Lima Norte during the year 2016. A research-structured survey was used as technique, and as a questionnaire instrument, the results Showed that 36.25% of the respondents perceived a good level with respect to the acquisitive prescription of the domain, 50.00% a regular level and 13.75% a bad level. And with respect to property rights, it was observed that 25.00% perceived a good level, 56.25% a regular level and 18.75% a bad level. In the test of hypothesis we obtained that the variable acquisition domain prescription is directly and positively related to the variable property right, according to the Spearman correlation of 0.477 represented this result as moderate with a statistical significance of  $p = 0.000$  being less than the 0.01. Therefore, the alternative hypothesis is accepted and the null hypothesis is rejected.

**KEY WORDS:** Prescription domain purchase, property right.

## INTRODUCCIÓN

La presente tesis surge a partir de la situación real que se vive en las Instituciones Jurídicas de nuestro país, lo cual puede ser favorable o desfavorable según la realidad que expresan cada una de ellas. Es así que este estudio se titula “Prescripción Adquisitiva de Dominio y sus efectos Jurídicos en el Derecho de Propiedad en el Código Civil Peruano en el Distrito Judicial de Lima Norte - 2016, cuyo objetivo principal fue determinar la relación existente entre las variables expuestas.

Para poder desarrollar esta tesis fue necesario consultar a varios autores cuyos trabajos nos permitieron conocer el aspecto conceptual de las variables y dimensiones en estudio. Estructuralmente consta de los siguientes capítulos:

En el capítulo I titulado Problema de Investigación se presentan las razones que nos motivaron a desarrollar el trabajo, así se formuló la descripción del problema, el problema general y los específicos. Así mismo se expuso los objetivos generales y específicos, la justificación del estudio, desde diferentes puntos de vista, y las limitaciones que se presentaron en el desarrollo de dicha investigación.

En el capítulo II titulado, Bases Teóricas, hemos señalado los antecedentes sobre nuestras variables de estudio, se han citado un conjunto de autores que fundamenta el contexto del estudio, nos permitió contar con las bases teóricas de las dos variables, así como la definición de términos básicos, se ha definido las hipótesis; tanto general como específicos, de igual modo se ha identificado las variables.

En el capítulo III, Marco Metodológico, se inició especificando la metodología empleada, el tipo, enfoque y diseño de investigación, luego la descripción de la Población y muestra, así como la técnica e instrumento de recolección de datos.

En el capítulo IV, Resultados, primero se ha procesado los datos correspondientes a las dimensiones de cada una de las variables, con la ayuda del programa SPSS, obteniendo los cuadros y gráficos estadísticos para luego realizar las interpretaciones de cada uno de ellos. En la discusión se aplicó la prueba de correlación de la  $X^2$  para determinar si existía correlación entre las variables planteadas. Dándose por aceptadas nuestras hipótesis.

El capítulo V, Conclusiones y recomendaciones, se redactaron las conclusiones del estudio relacionándolos con los resultados estadísticos de cada una de las dimensiones y en todos los casos se aprecia una relación significativa de nuestras variables. Finalmente este capítulo concluye con las recomendaciones que contribuyen de alguna manera a superar la problemática planteada.

Por último, la tesis concluye con las referencias bibliográficas y los anexos.

# CAPÍTULO I

## PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La teoría del título y propiedad, data desde tiempos inmemoriales, las cuales en su evolución jurídica ha tenido múltiples modificaciones a lo largo de la historia del Derecho y que a pesar de ello, en la actualidad, su aceptación en las diferentes partes del mundo no es congruente y unificada. La prescripción adquisitiva constituye uno de los modos originarios de adquirir el dominio de los bienes. Esta institución jurídica tuvo su origen en el Derecho Romano, tal es así, que con relación a su existencia misma, se ha manifestado que la prescripción es una figura jurídica para ser alegada ya sea como acción o como excepción, este modo es de suma importancia dentro del orden social. Lo que busca la *possessio utile ad usucapionem* de acuerdo a Levitan (1979): “declarar y reconocer como propietario de un inmueble (o de un mueble) a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica” (p. 43).

La razón de ello, ha sido crear seguridad jurídica entre los operadores de la sociedad en referencia a quien es el titular efectivo de los derechos, y también el garantizar a quien tiene un deber o una deuda, que no pesará indefinidamente sobre él y sus herederos, la responsabilidad de cumplir con una obligación o con un deber, ya que la sola posibilidad de que algo sea eternamente exigible plantearía al Derecho gravísimos problemas y, probablemente, haría imposible no sólo la vida social sino también la administración de justicia.

En el Perú, hasta 1999, la única institución jurídica para estudiar y dar solución a estos tipos de conflictos, era la vía judicial, es decir, la única

autoridad competente para dirimir y definir el juicio sobre esta temática era un juez. Pero, el mismo año se establece la Ley 27157, la cual añadía una nueva instancia judicial para dirimir y dar solución a este conflicto, la vía notarial, pero para ello, antes se tiene que cumplir con los requisitos previamente establecidos.

Por otro lado, como todos sabemos, el Derecho espera cierta diligencia de parte de quien goza de una protección jurídica determinada y la mide en unidades de tiempo denominadas plazos. Si una persona en su calidad de titular no ejercita aquello que el derecho le protege dentro del lapso correspondiente, se entiende o bien que no tiene interés en ello, o bien que su negligencia no debe ser más amparada y que en adelante debe procederse a beneficiar al deudor o a quien tiene el deber correspondiente, eximiéndolo formalmente del cumplimiento del deber.

Es por ello, que el trabajo tiene como objetivo, el análisis jurídico y social para investigar y determinar de qué manera se relaciona la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1 Problema General**

¿De qué manera se relaciona la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016?

### **1.2.1 Problemas Secundarios**

1. ¿Cuál es la relación entre la función del notario y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016?

2. ¿Cuál es la relación del cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016?
3. ¿Cuál es la relación de los mecanismos de defensa que regula el Código Civil y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016?.

### **1.3 OBJETIVO GENERAL**

Determinar la relación entre la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016.

### **1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Determinar la relación de la función del notario y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016.
2. Determinar la relación del cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016.
3. Determinar los mecanismos de defensa que regula el Código Civil y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016.

## **1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

El trabajo de investigación es importante, ya que sus resultados permitirán establecer de qué manera la prescripción adquisitiva de dominio influye en el derecho de propiedad en el código civil Peruano en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016. De esta manera, establecer si realmente se cumplen o no los fines establecidos por la ley del código civil.

La propuesta jurídica es que las normas que regulan hoy la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, requieren ser revisadas a fin de no crear vacíos jurídicos. Es necesario, asimismo que se actualicen, la estructura y la labor de entidades internas encargadas de hacer cumplir las leyes, de modo de adaptarse a las cambiantes características de este tipo de discrepancia legal.

La proposición social del presente trabajo de investigación, es pretender sensibilizar e informar a la comunidad en general, sobre un mecanismo e instrumentos jurídicos literalmente nuevos, que garantice a la sociedad la seguridad de sus bienes jurídicos protegidos.

## **1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

- a) La falta de estudios especializados sobre el tema en el país no posibilita la oportunidad de compulsar conclusiones para establecer generalizaciones.
- b) Carencia de información, catálogos, o fuentes documentales en idiomas extranjeros, debido a que las inscripciones de propiedad en otros países es más abierta, y menos onerosa y accesible a la población.
- c) La falta de disponibilidad de tiempo por tener que desarrollar nuestra jornada laboral, limita nuestro tiempo para la búsqueda

de información y por ende, limita nuestra capacidad de conocimiento sobre la misma.

## **1.7 VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

El autor del trabajo de investigación, está premunido de los conocimientos necesarios para materializar el presente proyecto, gracias a la formación académica y experimental, así como de los medios económicos para sustentar los gastos que ella supone.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **2.1.1 Internacionales**

**Chuma (2016) en su trabajo de investigación intitulado “Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador”.**

##### **Resumen**

El análisis de las disposiciones legales aplicables a esta figura jurídica, considero que: la prescripción como modo de adquirir el dominio confiere la propiedad por el simple hecho de haber poseído una cosa, durante el tiempo que señala la ley y con los requisitos que ella indica. Para la prescripción ordinaria el requisito es el Justo Título, y si se trata de prescripción extraordinaria el requisito es la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño sin ser necesario que proceda de un justo título. En la actualidad la mayoría de las legislaciones aceptan y definen a la prescripción como un modo de adquirir el dominio, también es un modo de extinguir las acciones y derechos. Para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio se requiere que una persona posea un bien durante un determinado tiempo, y su posesión sea ininterrumpida con ánimo de señor y dueño. Debo indicar que en ambas clases de prescripción son comunes e invariables los dos elementos: posesión y tiempo. Debe alegarse: Produce sus efectos no solo al cumplirse el tiempo fijado por la ley, si no cuando se hace valer en juicio. Los requisitos para que exista la prescripción adquisitiva son: Que la cosa que se pretenda adquirir sea prescriptible, la posesión continua e ininterrumpida, la posesión pacífica,

la posesión pública, y la posesión por el transcurso del tiempo señalado por la ley.

**Guerrero (2014) desarrollo su trabajo de investigación titulado: “Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente”.**

#### **Resumen:**

Hablar de propiedad en el Ecuador es expresar el poder directo e inmediato que tiene una persona sobre una cosa, por el que se atribuye la capacidad de disponer de la misma, sin más limitaciones que las que disponga la Ley. La legislación ecuatoriana manifiesta con respecto a la propiedad y los modos de adquirir la misma, entre ellos la Prescripción Adquisitiva de Dominio, institución jurídica que, de acuerdo a la norma legal, está amparada a favor de quien pretende adquirir una cosa ajena, sin la voluntad del dueño, por haberla poseído durante el tiempo, sin violencia, clandestinidad y más requisitos que determina la Ley, observando que en todo el proceso confluyen los elementos necesarios para la obtención de un justo título.

**Collins (2008) desarrollo su trabajo de investigación titulado: “Derecho de Propiedad, limitaciones y expropiación”.**

#### **Resumen**

La determinación de la verdadera protección que la Constitución Política entrega al derecho de propiedad nos lleva a desarrollar el presente trabajo. Esta problemática surge al enfrentar el texto constitucional con el desarrollo doctrinario sobre la materia, el espíritu del legislador y las tesis acogidas por nuestros Tribunales de Justicia, lo que nos lleva a enfrentar distintas situaciones donde los titulares de este derecho se enfrentan a una zona de indeterminación. Este trabajo tiene por misión presentar al derecho de propiedad en su carácter de Garantía Fundamental, consagrada en el

artículo 19 N° 24 de nuestra Constitución Política. Para estos efectos analizaremos su concepto, características y elementos constituyentes, dando especial énfasis a sus garantías formales y materiales, la esencia del derecho, y la función social de la propiedad, en su calidad de único concepto que permite su limitación. Conjuntamente, se tratarán los conceptos de limitaciones al dominio y expropiación, en su carácter excepcional de instituciones constitucionales por las que se permite la limitación y pérdida de este derecho. Finalmente, podemos señalar que se concluirá con la presentación de los resultados obtenidos, orientándose éstos hacia la determinación de aquella zona gris que nace con aquellas limitaciones que afectan la esencia del derecho de propiedad y la procedencia de su indemnización al titular afectado por ellas. Por tratarse de una investigación dogmática o de ciencia jurídica se utilizará el método de investigación bibliográfica. Esto significa que se estudiarán las normas relativas al tema para poder conocer, optimizar y mejorar éste. Para la consecución de este fin se desarrollará un análisis de la normativa, doctrina y jurisprudencia existente, para así dilucidar el espectro existente y proceder a la formulación de críticas y entrega de soluciones. Se evitará la entrega de información parcial, procurando la inclusión de las distintas visiones existentes, para que, a partir de un amplio espectro de consideraciones, se puedan establecer los puntos a desarrollar en la etapa final del presente trabajo, la que se constituye por la presentación y solución de la problemática planteada.

### **2.1.2 Nacionales**

**Tuyume (2016) desarrollo el trabajo de investigación titulado “La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”.**

#### **Resumen**

El principal objetivo de esta investigación ha sido encontrar criterios determinantes así como una estrategia legal que contribuya a la defensa del derecho de propiedad en uno de sus aspectos sustanciales como es la

posesión, ante los particulares casos de doble venta. Para ello se realiza el análisis del supuesto en el cual el enajenante transfiere un bien inmueble al adquirente quien, pese a convertirse en un legítimo propietario, ve mellado su derecho como consecuencia de la decisión del aparente vendedor de transferir nuevamente el bien a un tercero generándose así nuevas adquisiciones que al amparo de los artículos 2022 y 2014 del Código Civil pasan a ser propietarios formales. Ante la presencia de estos hechos fundamentales, el poseionario y el propietario formal, la jurisprudencia está dividida amparando por un lado la defensa de los terceros registrales y por otro la protección del adquirente que posee el bien a través de figuras jurídicas poco usadas en nuestro ordenamiento jurídico para estos casos. Con lo cual se afirma que no basta la información que los Registros Públicos brindan para declarar propietarios a quienes alegan la buena fe, pues si la propiedad permite la seguridad del goce de los bienes entonces el fundamento que se le atribuye es la posesión aun cuando la inscripción no obre en los Registros Públicos. Concluyéndose que para una adecuada protección es necesaria la incorporación de la posesión como elemento adicional del artículo 2014 del Código Civil, más aún cuando el referido artículo es considerado piedra angular en las contrataciones inmobiliarias.

**Ángulo (2016) en su trabajo de investigación titulado “La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente”.**

### **Resumen**

La presente tesis está orientada a desarrollar la problemática; ¿Debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral?, señalando como objetivo principal Determinar la prevalencia del derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral. Por lo tanto, durante la investigación se ha llevado a cabo bajo los métodos generales de la investigación analítico- sistemático, exegético, deductivo-

inductivo, así como también los procedimientos de a investigación de tipo explicativa con una contrastación de Hipótesis: No experimental – longitudinal y agenciándose de las técnicas de investigación como Fichaje, Recolección de información y documentos, Análisis de Contenido. De la serie de capítulos analizados podemos decir que el más relevante que se puede concluir que la usucapión es sumamente importante y sobre todo muy poderosa ya que el poseedor tiene el derecho ganado simplemente cumpliendo los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico, por ello cuando se produce la usucapión contratabulas lo que significa la contraposición de dos derechos, que ambos sujetos alegan tener el mejor derecho, siendo el primero alega la usucapión y el otro la fe pública registral, sin embargo la posesión es más poderosa; y el ultimo adquirente quien alega la buena fe registral, debe tener mayor diligencia al momento de adquirir un bien y verificar que el titular registral sea el mismo sujeto quien está poseyendo el bien. Después de una profunda investigación se puede concluir que si debe prevalecer si debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

**Ferrer (2015), en su trabajo de investigación titulado: “La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor”.**

**Resumen:**

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo, y es así como lo señalan expresamente los artículos 950 y 951 del Código Civil. Es un modo de adquirir la propiedad porque se produce en base a la transformación del poseedor en propietario de un bien a través del transcurso del tiempo, mediante la prescripción adquisitiva de dominio lo que se busca es reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la ley indica. En los hechos, antes de que el prescribiente inicie el proceso de prescripción adquisitiva, el propietario no poseedor del bien puede afectar en

cualquier momento o anticiparse a la inscripción de la demanda en registros públicos para afectar el bien con garantías reales como es la hipoteca, los que afectarán directamente al poseedor prescribiente. Lo que hace formularnos las siguientes preguntas: de qué manera afectan estas hipotecas sobre el bien inmueble materia de usucapión que son gravadas intencionalmente por el propietario al ver que una decisión del juez le otorgue la propiedad al prescribiente. ¿Existen mecanismos legales de defensa? ¿Se puede ejecutar la garantía real recaída sobre el bien inmueble sin importar el derecho del poseedor? ¿Una vez que inicia el proceso de prescripción adquisitiva, el poseedor adquirirá la propiedad con todas las cargas sobre el inmueble? Nada impide que el titular registral de la propiedad inmueble materia de prescripción se le constituya gravámenes para asegurar obligación alguna a favor de un tercero de buena fe. Es aquí donde entra conceptos tan fundamentales como es la publicidad registral que surge por necesidad de la certidumbre de la contratación y otorgar seguridad jurídica a través de un registro, siendo relevante el contenido de la publicidad registral en nuestro sistema registral. La publicidad registral, sería la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos. En tal sentido, la hipoteca de la que hablamos en perjuicio del prescribiente, es un derecho real de garantía. También lo expresa así el Código Civil: Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. La hipoteca, como todos los derechos reales de garantía, es accesoria de una obligación. Esta última es lo principal y tiene vida propia: puede subsistir sin la garantía. En cambio, la hipoteca no puede existir sola, necesariamente debe ser accesoria de una obligación. La sujeción del bien a favor del acreedor es así consecuencia del registro y no de la entrega del bien como en la prenda. Hay pues una sujeción jurídica y no material. El tercero adquirente ha estado en aptitud de saber, por el dato registral, que el inmueble estaba hipotecado. Sufre entonces el embate del acreedor hipotecario, a pesar de que no tiene relación jurídica con él. Si

bien es cierto la seguridad jurídica puede verse afectada al admitirse que los asientos registrales se presumen válidos sobre los cuales recaería a la vez válidamente un gravamen, al existir fácticamente una realidad extra registral que la contradice. Al hablar sobre un gravamen de hipoteca que recae sobre una propiedad inmueble adquirida por prescripción adquisitiva puede extrapolarse las conclusiones a los que la doctrina se orienta cuando hablan de un acreedor diligente, que puede traducirse en la verificación o comprobación de que no solo se trata del propietario y titular registral quien ofrece en garantía el inmueble sino que además tenga la certidumbre de que la posesión actual al momento de su constitución se trate de un poseedor no prescribiente en este caso. Entonces resultaría conveniente exigir al acreedor hipotecario realizar las diligencias necesarias para la verificación, no siendo suficiente acogerse a los principios registrales en cada uno de sus requisitos, como el de la fe pública, sino que deberá ser exhaustivo en los hechos, en los que predomina la facticidad del poseedor usucapiente.

**Queypo (2014) desarrollo el trabajo de investigación intitulado: “Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el artículo 2 de la Ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la Constitución de 1993”**

## **Resumen**

Radica en la necesidad de determinar si se configura, o no, la vulneración al ejercicio del derecho de propiedad en el momento que se decide entablar la prescripción adquisitiva de propiedad, de bienes inmuebles de dominio privado estatal, a merced de lo regulado en el artículo 2° de la Ley N° 29618, que determina la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado. Teniendo en cuenta, que nuestra Constitución Política en su artículo 73° ya regula la imprescriptibilidad pero tan solo de los bienes inmuebles de dominio público. La problemática resurge cuando todos aquellos poseedores de bienes inmuebles de dominio privado estatal desean entablar un proceso de prescripción adquisitiva contra el Estado, puesto que esta ley contradice a la norma constitucional señalada anteriormente. A

efectos de comprender las implicancias de las variables analizadas – regulación del artículo 2 de la Ley 29618, que declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal y vulneración del artículo 73 de la Constitución Política de 1993 – nos hemos valido de los aportes de la doctrina y la jurisprudencia. Asimismo, nos hemos visto en la necesidad de solicitar el apoyo de personas especializadas en el tema de prescripción adquisitiva de bienes estatales, cuyas opiniones han sido recogidas mediante la técnica de la entrevista. Creemos que la importancia de la presente investigación radica en la posibilidad de determinar la incidencia que el artículo 2º de la Ley N° 29618 tiene sobre el ejercicio del derecho de propiedad al entablar el proceso de prescripción adquisitiva, permitiéndonos confirmar o rechazar nuestra hipótesis planteada; y al mismo tiempo, servirá de precedente a futuras investigaciones, a efectos de superar lo hasta aquí logrado.

**Cueva (2009) tesis presentada con el título: “Prescripción Adquisitiva de dominio por un propietario”, Trujillo –Perú.**

### **Resumen**

Concluye que si es posible solicitar jurídicamente la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio si se tiene un contrato de compraventa, porque de otra manera no se podría obtener la inscripción registral. Y por qué nuestro ordenamiento a través de la institución de prescripción adquisitiva permite que, también, pueda un propietario alegar la prescripción para regularizar y pueda inscribir su Derecho.

## **2.2 BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

#### **2.2.1.1 Antecedente Histórico**

La prescripción adquisitiva constituye uno de los modos originarios de adquirir el dominio de los bienes. Esta institución jurídica tuvo su origen en el Derecho Romano, tal es así, que con relación a su existencia misma, se ha manifestado que la prescripción es una figura jurídica para ser alegada ya sea como acción o como excepción, este modo es de suma importancia dentro del orden social.

Dentro del Derecho Primitivo, la prescripción no constituía un modo de adquirir, sino solo era un medio de oponerse a la acción del propietario.

Dentro del Derecho Pretoriano se aplicaba a los inmuebles ubicados en las provincias; posteriormente en la época de Justiniano tuvo mayor desarrollo la prescripción o usucapión.

En las diferentes etapas de la humanidad, se han planteado una serie de discrepancias con respecto a la vigencia de la prescripción. Algunos tratadistas defienden la existencia de este modo, otros manifiestan que esta institución jurídica tuvo su origen en razón de una necesidad que tenían los romanos de justificar sus fechorías y en tal virtud proceden a la creación de la prescripción, tanta era la importancia que la consagraron dentro de CORPUS IURIS CIVILES.

Esta negativa acerca de la existencia de la prescripción estaba acorde al tiempo en el cual todavía no se habían desarrollado las ciencias, en cambio en los actuales momentos, casi la totalidad de la legislaciones aceptan y defienden su existencia, es más, lo fundamentan en la razón del orden y paz social, y, por otro lado, para obtener la seguridad social se requiere que las relaciones jurídicas no

sean inciertas e inseguras para de esa manera ofrecer la paz entre los hombres.

### **2.2.1.2 Origen**

La antigua institución de la usucapión, a la que ya aludía la Ley de las XII Tablas, permitía a un poseedor convertirse en propietario por el uso continuado, durante un año en las cosas muebles y dos en los bienes inmuebles.

Ello acaecía, cuando a pesar de haberse hecho tradición de la cosa, se omitía el formalismo de la *mancipatio* o de la *in iure cesio*, o también, cuando el tradente no era el propietario o no tenía poder para enajenar.

Sin embargo la usucapio por ser un modo de adquirir del Derecho Civil no se aplicaba ni a los extranjeros ni a los fundos provinciales.

En otro plano, las acciones del Derecho Civil eran generalmente perpetuas, pero el pretor introdujo acciones con vida temporal por el juego de la *praescriptio*.

La *praescriptio* aparece en el procedimiento formulario, donde la jurisdicción *in iure* e *in iudicio* estaban escindidas y a cargo del juez de la causa, liberaba el fondo de la cuestión debatida, y lo autorizaba a denegar directamente la acción, de verificarse el hecho enunciado en ella (el tardío ejercicio de la acción) son las *praescriptio temporis*. Si bien estas prescripciones eran distintas a las excepciones, terminaron por confundirse con ellas.

Quizás la más importante de las prescripciones haya sido la *praescriptio longi temporis*, que permitía a los poseedores de los fundos

provinciales (excluidos de la usucapio), repeler las acciones que el propietario emprendiese contra ellos siempre que tuvieran buena fe y justo título, transcurridos diez o veinte años (según fuere entre presentes o entre ausentes).

No obstante, la *praescriptio longi temporis*, no era un modo de adquirir el dominio como usucapio, la diferencia apuntada se fue borrando y desapareció con Justiniano, quien las asimila optando por la denominación de prescripción adquisitiva en el caso de los inmuebles, y usucapión en el de los muebles.

### **2.1.1.3 Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva es la de ser un modo de adquirir la propiedad, que a su vez responde a la clasificación de ser originarios o derivados.

Algunos autores han discutido sobre si la usucapión es un modo originario o derivativo de adquirir el dominio. La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad. No existe transferencia ni enajenación alguna. El usucapiente adquiere por el solo hecho de poseer, no porque reciba el bien de algún transfiriente. No existe negocio jurídico alguno. De acuerdo a Hernández (1987): “En otras palabras, su derecho no tiene como base o apoyo el del anterior titular” (408). Por ello también se señala que el usucapiente para adquirir su derecho necesita la posesión del bien, a través del tiempo determinado en la ley; por lo que se establece que no hay una relación de causalidad.

La usucapión puede catalogarse como un hecho jurídico preclusivo, esto es que pone fin a los debates sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable tiempo transcurrido, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive

ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor). Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad por la que todos los debates potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos. (Falze, 1985, p. 410)

Por otro lado para el autor Albaladejo señala que:

*El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertado o no acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado. Todo lo demás, que se diga sobre el fundamento de la usucapión, son músicas. (p. 14)*

#### **2.1.1.4 Fundamentos de la usucapión**

De acuerdo a Albaladejo (2004):

*El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado. (99)*

El fundamento de la usucapión, se encuentra en la idea, de que en aras de la seguridad jurídica es aconsejable que dentro de un determinado lapso de tiempo se deba convertir en titular a aquella persona que está ostentando un derecho que no es suyo para así brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes. (Albaladejo (2004, p. 420).

Asimismo, determinamos que el fundamento jurídico de la prescripción adquisitiva, es la posesión, la que también es fundamento de la propiedad.

Por ese motivo los fundamentos que explican la usucapión normalmente son dos, y tienen directa relación con la naturaleza de este instituto jurídico, cuál es, una situación activa que encarna el aprovechamiento efectivo de la riqueza, la del poseedor, y otra situación abstencionista, emanada del propietario, de quien no hace nada por recuperar la posesión del bien y sin plantear, siquiera, la reclamación judicial por la cosa. Así, se dice que la usucapión se justifica como premio a quien usa y disfruta de los bienes, explotándolos y aprovechándolos pues esa es la razón última que subyace tras el reconocimiento de los derechos reales (motivo objetivo).

Por otro lado, se dice que la usucapión es un castigo al propietario inactivo y cuya conducta produce daño a la economía en general pues deja que la riqueza se mantenga improductiva (motivo subjetivo). Se dice que la usucapión premia la conducta económicamente valiosa del poseedor pues un bien entra del circuito de uso, disfrute y producción; lo cual está vinculado con los requisitos de posesión por un tiempo determinado. Por otro lado, la usucapión se justifica, también, como sanción al propietario descuidado, lo que se encuentra relacionado con el requisito de inactividad del propietario en la reclamación jurídica de la cosa.

#### **2.1.1.5 Concepto de usucapión**

El autor Ramírez Cruz, nos dice que “es un modo de adquirir la propiedad por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el plazo establecido por la ley. (Ramírez, 2007, p. 120)

También tenemos al autor Ferdinand Cuadros Villena, quien nos dice que la prescripción es el modo de adquirir la propiedad por la transformación de la posesión en derecho de propiedad debido al transcurso del tiempo”. (Cuadros, 1995, p. 69)

El autor Noel Villanueva Contreras nos dice que la prescripción adquisitiva o usucapión, es el modo de adquirir la propiedad basada en la posesión constante por el transcurso de cierto tiempo que señale la ley de un bien determinado, usándolo como propietario, es decir, ejerciendo los poderes fácticos de la propiedad. (Villanueva, 2008, p. 33)

Finalmente, tenemos al autor González (2007), quien afirma:

Que la usucapión o prescripción adquisitiva de propiedad, en armonía con los artículos 950 y 951 del Código Civil, es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe. En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica, pública y para sí o como propietario. (p. 124)

#### **2.1.1.6 Efectos de la usucapión**

El efecto principal de la usucapión es adquirir la propiedad o el derecho real simétrico a la posesión que se ejerza.

Por su parte la doctrina señala que se discute si la usucapión surte efectos de manera automática, con el solo transcurso del plazo posesorio establecido en la ley, o si más bien se requiere la declaración constitutiva que deba ser pronunciada por autoridad judicial o funcionario administrativo.

Asimismo, podemos mencionar los efectos que produce la usucapión:

- Convierte al simple poseedor en propietario
- El poseedor hace suyo definitivamente los frutos percibidos en el inmueble, aunque la posesión hubiera sido de mala fe, una vez ya producida la prescripción.
- Actúa retroactivamente; se considera al poseedor adquirente del dominio, como propietario desde cuando entro a correr el plazo, es decir, desde el primer día de posesión.

#### **2.1.1.6 Clasificación de la prescripción adquisitiva**

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en materia de derechos reales la clasificación sería la siguiente:

- 1.- *Por la naturaleza de los bienes:*
  - 1.1. Prescripción adquisitiva de bienes inmuebles (art. 950).
  - 1.2 Prescripción Adquisitiva de bienes muebles (art. 951).
- 2.- *Por el tiempo:*
  - 2.1.- Prescripción adquisitiva ordinaria o corta (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).
  - 2.2.- Prescripción adquisitiva extraordinaria o larga (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).
- 3.- *Por la materia:*
  - 3.1 Prescripción adquisitiva civil (artículos 950 a 953 del Código Civil Peruano).
  - 3.2 Prescripción adquisitiva agraria (Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 653).
  - 3.3 Prescripción adquisitiva administrativa (Decreto Legislativo 667, Ley 27161).

### **2.1.1.7 Prescripción adquisitiva corta (ordinaria)**

La usucapión ordinaria, acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que se requiere de justo título y buena fe, los plazos legales se reducen a la mitad respecto a la modalidad extraordinaria. Por tanto, en los inmuebles basta la posesión de cinco años; mientras en los muebles se requiere solo de dos años.

Nuestro Código, a diferencia de otros, no define lo qué es el justo título; por tanto, será necesario recurrir a la doctrina. Así pues, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una “causa de adquisición”, es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con virtualidad (potencialidad) de transferir el dominio.

Trataremos de aclarar la figura: si con la usucapión ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un enajenante que no es propietario del bien, entonces el “justo título” será aquel que, estructuralmente, corresponda a un acto jurídico válido con finalidad de transferencia (como el caso del contrato de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte en sociedad, etc.), y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del enajenante. El justo título para la usucapión ordinaria debe ser cualquier acto o negocio dirigido a producir él mismo la adquisición, esto es, debe tratarse de un título traslativo que implique la efectiva salida de un bien del patrimonio de un sujeto y, por virtud del título, el ingreso al patrimonio de otro. Por esta razón se descarta el testamento, y más todavía la sucesión intestada o legal, ya que los actos por causa de muerte individualizan al adquirente, antes que producir realmente un traslado del derecho, por lo que para estos fines no se le considera un acto traslativo. Por ejemplo, Roca Sastre los llama “actos de comunicación patrimonial”, y no de “disposición” o transferencia dominical. En buena cuenta, se considera que el título lo será el que tuviese el causante, y no el título de herencia, pues con ella se actualiza los titulares, pero no se traslada

derechos; salvo el caso específico del legado que se considera, también, un negocio jurídico a título particular.

En consecuencia, el justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular (no universal, como la herencia) cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siempre que sea válido, y cuyo único defecto será que el enajenante no es titular del derecho que pretende transmitir. Por tal motivo, el defecto del título (al que se le suma la buena fe) requerirá ser subsanado a través de la posesión por el plazo correspondiente. En buena cuenta, el título debe ser —justo||, es decir, legalmente suficiente para transmitir la propiedad por sí solo, con el único vicio de la falta de titularidad. En tal sentido, se requiere que el poseedor haya entrado en posesión por virtud de un acto que, según su propia naturaleza, hubiese transferido la propiedad a título particular, como la venta, donación, permuta, legado a título particular. Por tanto, quedan excluidos los actos declarativos, que solo constatan un derecho pre-existente sin que los transfieran de un patrimonio a otro, como la partición, la sentencia reconocedora de un derecho, diferente al auto de adjudicación luego de ejecución, o la transacción, salvo en caso de controversia. Tampoco se considera justo título los actos relativos a una universalidad (herencia), pues el causahabiente no tiene más derecho que su autor.

Además, el título debe ser —verdadero||, por lo que el acto o negocio jurídico debe tener existencia real y, además, no tratarse de un título simulado o simplemente putativo o falso.

En tal sentido, la posesión por un plazo sería suficiente para admitir negocios inválidos siempre que conste la voluntad de transferir. Por nuestra parte, mostramos nuestra discrepancia radical con tal propuesta. Si la ley supedita la abreviación del plazo requerido para la usucapión a la existencia de un título, entonces lo menos que puede exigirse es que éste sea válido. Lo contrario significaría convalidar cualquier supuesto negocio a efecto de defraudar la intención de la ley.

Por tanto, el poseedor que invoca la usucapión ordinaria debe aportar un instrumento (incluso privado) que acredite un acto o negocio jurídico válido, verdadero (no “falso”) y que constituya título transmisivo de propiedad, tal como ocurre con un contrato de compraventa, permuta, dación en pago o donación con las formalidades ad-solemnitatem que la ley establece. (González, 1998, pp. 171-176)

No obstante, la demagógica postura citada, la opinión correcta es la contraria, por la cual se admita que muchas veces existe una muy grande discordancia entre la información registral y la extra-registral, por lo que esa inexactitud no puede ser obviada tan fácilmente. Por tal razón, es aceptable que existan múltiples hipótesis de usucapientes de buena fe, aun cuando el inmueble se encontrase inscrito a favor de otro dueño.

La realidad nos muestra una serie de casos en donde el poseedor mantiene su buena fe por encima del registro. Por ejemplo: Los defectos de tracto sucesivo pueden subsanarse perfectamente a través de la usucapión ordinaria, sin importar que el titular registral sea otro; la existencia de títulos perfectos, pero con algún defecto intrínseco (escritura notarial legítima, pero en donde el propietario ha sido suplantado); o “aquellos casos en que por la notable antigüedad del último asiento registral vigente pueda llegarse racionalmente al convencimiento de que han existido transmisiones posteriores no inscritas”. En todas estas hipótesis se encuentra como elemento subyacente la inexactitud del registro motivada por hechos ajenos al poseedor usucapiente con justo título y buena fe.

En la prescripción adquisitiva ordinaria corresponde estudiar dos requisitos específicos para consumir dicha usucapión: El justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una causa de adquisición es decir un acto jurídico válido y verdadero; y el otro requisito exigido en la usucapión ordinaria es la buena fe del

poseedor debe responder al modo de actuar honesto de la persona.

#### **2.1.1.8 Prescripción adquisitiva larga (extraordinaria)**

La usucapión extraordinaria tiene como antecedente la llamada prescripción por largo tiempo, cuyo fundamento también se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transmitente.

La usucapión extraordinaria es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que no se toma en cuenta requisitos de orden jurídico formal, bastando la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. Lo único que juega es la apariencia; y aun sin requisitos legales de orden formal, se puede convertir en el mejor título.

La usucapión no está pensada para proteger al poseedor de mala fe, sino a cualquier poseedor cuya apariencia sea compatible con comportamiento análogo al de un titular, según el ámbito social en el cual se desenvuelve, y al margen de cualquier condicionamiento jurídico formal.

Bien puede decirse que la posesión por un plazo muy extendido hace innecesaria la buena fe o el título, pues el transcurso del tiempo es el mejor aliado para borrar el pasado y consolidar el presente. En forma metafórica se alega que el poseedor de la usucapión extraordinaria ya no necesita exhibir título alguno; de manera similar al poseedor que no necesita invocar derecho alguno para mantener o conservar su estado a través de los interdictos.

#### **2.1.1.9 Formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio.**

Para que la prescripción adquisitiva de dominio opere como un modo de adquirir la propiedad, no es necesario únicamente que

hayamos mantenido la posesión durante el tiempo señalado para cada caso; si no que es imperioso contar con una sentencia judicial con fuerza de cosa juzgada que reconozca y declare que somos dueños del bien, por haber operado la prescripción a nuestro favor. El juez competente para conocer los casos de prescripción adquisitiva es el juez de lo civil del domicilio del demandado (dueño del bien) o el del lugar en donde se encuentra el bien, según se trate de bienes muebles o inmuebles. Una vez conseguida la referida sentencia, esta debe ser protocolizada en una notaría y si se trata de bienes inmuebles, inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo, para que sirva al prescribiente de título de dominio.

Para que el juez pueda dictar sentencia, es necesario, imperiosamente, que exista la alegación, por parte del poseedor interesado, porque la prescripción no se puede declarar de oficio.

La prescripción adquisitiva, puede ser alegada ante los jueces de dos maneras:

- 1.- Como acción; y,
- 2.- como excepción.

**a. Alegación de la prescripción adquisitiva de dominio como acción.**

Quien se cree asistido por el derecho de adquirir el dominio de un bien en base a este modo de adquirir la propiedad, plantea o deduce una demanda pidiendo precisamente aquello; es decir que luego del trámite de rigor, se le declare dueño del bien, por cuanto lo ha venido poseyendo por el tiempo necesario.

Quien da inicio al pleito, el que toma la iniciativa para que se tramite el juicio, el que enciende el fuego judicial, es el poseedor.

La demanda debe plantearse en la vía ordinaria. Al tratarse de bienes inmuebles debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por resolución de triple reiteración de nuestra Corte Nacional de Justicia, como ya se dijo, el demandante debe presentar certificación registral de que el demandado tiene inscrito el bien a su favor. Si el inmueble es urbano, debe contarse en el proceso, con la respectiva municipalidad; citando a sus representantes legales (Alcalde y Procurador Síndico), y también se debe contar con el Procurador general del Estado.

Se dice que la acción, equiparando la contienda jurídica a una contienda bélica, constituye un mecanismo de ataque que realiza una persona, en contra de quien va a ser su adversario.

Comentando de como alegar la prescripción adquisitiva como acción, el Dr. (Larrea Holguín), en su obra Derecho Civil del Ecuador, expresa:

“La acción de prescripción requiere legítimo contradictor, entendiéndose por tales contradictores al que alega la posesión prescriptiva contra el que perdería su propiedad por la declaración de prescripción”.

**b. Alegación de la prescripción adquisitiva de dominio como excepción.**

La excepción es una figura procesal que constituye el mecanismo de defensa que tiene el demandado para destruir los fundamentos de la demanda. Las excepciones son entonces las armas que tiene una persona contra quien se ha planteado una demanda, para hacer frente al ataque incoado en su contra.

Quien plantea una demanda y ataca con ella, es el actor, el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, será el poseedor.

Quien se defiende de la demanda, es el demandado que utilizara las excepciones para defenderse y protegerse.

La prescripción adquisitiva puede ser alegada como excepción: cuando el dueño del bien plantea en contra del poseedor una demanda que tiene que ver con la posesión que mantiene sobre el bien; la más común será la acción reivindicatoria, que como se explica, la acción que plantea es el dueño no poseedor, en contra del poseedor no dueño, precisamente para recuperar la posesión de su bien. En este caso, el poseedor demandado para defenderse del ataque jurídico sufrido, de ser el caso, puede excepcionarse, alegando la prescripción adquisitiva; es decir por cuanto ha mantenido la posesión del bien por el lapso necesario, el demandante ha perdido la posibilidad de recuperar el bien.

La doctrina y la práctica recomiendan en este caso, que el poseedor debe aprovecharse y utilizar la tercera arma jurídica, que constituye la reconvencción o contrademanda, que es un verdadero contrataque que realiza el demandado en contra del actor. Con la excepción, el demandado solamente se defiende; en cambio con la reconvencción, el demandado va a causar daño al actor y consecuentemente beneficio para sí.

Al poseedor cuando alega la prescripción, le interesa obtener el título que justifique su calidad de dueño del bien. Si el poseedor únicamente alega la prescripción como excepción, lo que hace es destruir la demanda instaurada en su contra, pero no le sirve para obtener este título; si justifica que ha mantenido la posesión del bien, por el lapso necesario para que la prescripción opere, lograra que se declare sin lugar la demanda reivindicatoria; pero en definitiva las circunstancias se mantendrán exactamente iguales a las que existían antes del pleito: tendremos por un lado un dueño no poseedor y por otro lado un poseedor no dueño. Para evitar que esto ocurra, es totalmente conveniente que siempre que se alegue la prescripción

adquisitiva, utilicemos la RECONVENCIÓN o también llamada CONTRADEMANDA, con lo cual el poseedor, justifique obviamente que ha mantenido la posesión por el tiempo necesario, no sólo va a conseguir que en sentencia se declare sin lugar la demanda reivindicatoria planteada en su contra, sino que también el fallo le va a declarar dueño del bien.

Hablando de las excepciones son: las dilatorias y las perentorias. Las dilatorias, son aquellas que no tratan de destruir los fundamentos de la demanda; no atacan la esencia de esta, sino que su objetivo es entorpecer el trámite del juicio básicamente retardando su tramitación. Las dilatorias más comunes tienen que ver con la competencia de los jueces, capacidad de las partes y procedencia del trámite.

Las excepciones perentorias, en cambio, son aquellas que tratan de destruir completamente los fundamentos de la demanda. Precisamente la alegación de la prescripción, es una excepción de este tipo.

Comentando, como alegar la prescripción adquisitiva, el Dr. Larrea Holguín, en su obra, expresa:

Debe alegarse.- “Dice Coviello, esta opinión común de la prescripción produce sus efectos no al cumplirse el tiempo fijado por la ley, sino solo cuando se hace valer en juicio. En el derecho Mexicano esta opinión es infundada, ya que la ley habla solamente de extinción de obligaciones por prescripción, además hay disposición expresa de la ley al decir que el Juez puede suplir de oficio la prescripción no alegada”. (Larrea, 1988, p. 47).

**c. Crítica a la circunstancia de alegar la prescripción adquisitiva como acción.**

La prescripción ordinaria se fundamenta en la posesión regular, que a su vez requiere de justo título y buena fe.

La facultad que tiene el poseedor para demandar la prescripción adquisitiva de dominio, es el obtener un título que le sirva para justificar ante cualquiera y en todo momento, que efectivamente es el dueño del bien que posee.

Esto determina que el poseedor no tenga una necesidad inminente de plantear la prescripción como acción. Al tratarse de bienes inmuebles, que es respecto de los bienes que más se aplica la prescripción, por cuanto el dominio se justifica solo mediante la inscripción del título, el poseedor regular para ser tal, ya debe contar con título inscrito. Entonces, si ya tiene título inscrito del bien que posee, no tiene necesidad de pedir al juez que en sentencia le declare dueño del bien que posee y le proporcione de esta manera la posibilidad de contar con título inscrito.

Por eso, los autores dicen que resulta muy forzado y hasta riesgoso que aleguemos la prescripción ordinaria como acción.

Se manifiesta, en cambio, que es plenamente factible que se la alegue como excepción.

#### **d) Características de la posesión como elemento de la prescripción adquisitiva.**

La posesión para servir de elemento de la prescripción adquisitiva debe reunir las siguientes características:

- 1) La posesión debe ser pública
- 2) La posesión debe ser pacífica
- 3) La posesión debe ser actual
- 4) La posesión debe ser exclusiva
- 5) La posesión debe ser ininterrumpida.

##### **1) Posesión pública**

La posesión debe ser ejercida en forma abierta, no debe darse de una manera oculta.

En este sentido, la posesión para ser pública, y cumplir con este requisito, además de no ser una posesión clandestina (ejercida con ocultamiento frente al dueño o quienes puedan actuar en su representación), debe ejercerse en forma abierta frente a todas las personas, porque de lo contrario, el poseedor no contaría con testigos que, constituyen la prueba fundamental en el juicio de prescripción adquisitiva o de reivindicatoria de que se trate.

## **2) Posesión Pacífica**

Para ser pacífica debe haberse ejercido sin la intervención de la violencia durante el tiempo necesario para que opere la prescripción, de acuerdo con el art. 2410 del Código Civil, que regula la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Esto nos lleva a la conclusión de que la posesión violenta, es decir la posesión adquirida mediante la fuerza, puede ser considerada como pacífica para la prescripción adquisitiva extraordinaria, si durante los últimos quince años se ha mantenido la posesión sin la intervención de la violencia.

Dos elementos que debemos tomar en cuenta para cumplir como requisito de ser pacífico: a) que no haya sido adquirida mediante la fuerza; y, b) que durante los últimos quince años se ha mantenido la posesión sin la intervención de la violencia.

## **3) Posesión actual**

La posesión forzosamente debe ser ejercida al momento de alegar la prescripción. Consecuentemente, no podemos alegar la prescripción en base a una posesión pasada, por más que haya cumplido con el tiempo necesario, para alegar la prescripción.

Es tan importante la actualidad de la posesión para que ésta sirva como elemento de la prescripción adquisitiva, que la ley ha tenido que establecer una excepción al principio general de que solo el dueño puede plantear la acción reivindicatoria; otorgando también esta posibilidad al poseedor regular cuando cumple con ciertos condicionamientos, a fin de que pueda recuperar la posesión del bien y luego alegar la prescripción.

#### **4) Posesión exclusiva**

La posesión para servir de elemento a la prescripción adquisitiva debe ser ejercida únicamente por quien o por quienes alegan la prescripción.

No podemos alegar la prescripción si estamos compartiendo la posesión con otras personas que no lo alegan. Aparte de quien o quienes alegan la prescripción, no deben haber otros poseedores. Si demandan en conjunto se forman en copropietarios. Y si excluyen a uno de ellos la prescripción no procede.

#### **5) Posesión ininterrumpida**

La posesión debe mantenerse de forma continua durante todo el tiempo necesario para que opere la prescripción adquisitiva, y si ha interrumpido se pierde el tiempo anterior.

### **e) Renuncia de la prescripción adquisitiva de dominio.**

La posibilidad de adquirir el dominio de un bien mediante la prescripción adquisitiva, es algo que beneficia exclusivamente al poseedor, quien puede renunciar por consiguiente a esta posibilidad, que hasta cierto punto constituye un acto de enajenación.

El poseedor que renuncia a la prescripción debe ser plenamente capaz.

Por otro lado, un principio general del derecho, es que “las meras expectativas no constituyen derecho”, y no pueden ser materia de negocios jurídicos, ni por consiguiente de renuncia; sin embargo, en el caso de la prescripción, la ley no solamente que permite expresamente su renuncia, sino que establece normas precisas para ello: para renunciar a la prescripción es necesario que se haya cumplido el tiempo necesario para alegarla.

#### **2.1.1.10 Base Legal**

- Código Civil
- Código Procesal Civil
- Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Ley N° 27157 (El Peruano, 20/07/1999)
- Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (El Peruano, 17/02/2000) cuyo TUO se aprobó vía Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda (El Peruano, 8/11/2006)

- Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, Ley N° 27333 (El Peruano, 30/07/2000)
- Ley del notariado, Decreto Legislativo N° 1049
- Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial,
- Ley 26662
- Resoluciones administrativas expedidas por el Tribunal Registral.
- Anton Menger, Profesor de Derecho en la Universidad de Viena ,El Derecho Civil y los pobres (Versión Española con la autorización del autor y precedida de un Estudio sobre el Derecho y la cuestión Social por Adolfo Posada, Profesor de Derecho Político y Administrativo en la Universidad de Oviedo, Librería de Victoriano Suarez, 48, Precitados ,48, Madrid , 1848)
- Roberto de Ruggiero, Instituciones del Derecho Civil, Introducción y Parte General : Derecho de las Personas, Derechos Reales y Posesión (Traducción de la 4ª Edición Italiana, Anotada y concordada con la Legislación Española por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijero, Editorial Rus S.A, Madrid, España), Volumen I.

#### **2.1.1.11 Jurisprudencia Comparado**

Una figura jurídica muy difundida no solo en nuestro medio, sino también en diversos países, es la manera de adquirir la propiedad de un bien por el lapso del tiempo; es decir, de aquel bien que pasa al ámbito de poder del poseedor con la intención de ejercer un derecho de propiedad, o sea con el ánimo de dueño.

- **Venezuela**

El Código Civil Venezolano, regula en su artículo 1952° la figura jurídica de la Prescripción, de la que podemos observar que

usa un término genérico, ya que se refiere tanto a la Prescripción adquisitiva como a la liberatoria, así refiere : “...

La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación, por el tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la ley...”.

En cuanto se refiere a la Prescripción adquisitiva, que es el tema que nos compete, la jurisprudencia venezolana señala que de lo normado se entiende “Como el modo de adquirir la propiedad u otro derecho real sobre las cosas en virtud de la posesión legítima ejercida durante el lapso necesario para prescribir, bajo las condiciones establecidas por la ley”; es decir, mediante una posesión legítima, continua, no interrumpida, pacífica, no equívoca y con ánimo de tenerlo como propietario.

Así mismo, dentro de sus clasificaciones, podemos observar que existen dos tipos de Prescripción, siendo la que nos compete la veintenal que es para los inmuebles y de forma pacífica.

- **Colombia**

El Código Civil Colombiano regula dentro de sus artículos 2531° y 2532° a la figura jurídica de la Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, fenómeno que corresponde a uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas, cuando el respectivo bien “Ha sido poseído por el tiempo exigido por la ley”, esto es, por diez o por veinte años, según se trate de la prescripción ordinaria o extraordinaria, respectivamente, requiriéndose además de una posesión material del bien, sin interrupciones, que se ejerza sobre bienes prescriptibles y que los actos posesorios sean continuos, pacíficos carentes de clandestinidad.

En cuanto se refiere a la Prescripción extraordinaria, mediante ley 791 del año dos mil dos redujo a la mitad dicho plazo de Prescripción, asemejándose desde entonces, con el plazo Prescriptivo extraordinario, dada en nuestra legislación-Perú.

- **Chile**

El Código Civil Chileno o llamado también Código de Andrés Bello regula a la figura jurídica de la Prescripción desde el artículo 2.492 a 2.513, en la que se puede apreciar, que al igual que la legislación Venezolana, usa el término de Prescripción y no de usucapión pues se refiere tanto a la Prescripción adquisitiva como a la liberatoria; así se desprende del artículo 2.492, el cual señala que: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. ...”.

Así mismo, de su legislación se puede advertir dos tipos de prescripción adquisitiva, una ordinaria en la que se necesita posesión regular no interrumpida y durante el tiempo que la ley requiere, la cual según el artículo 2508° es de dos años para los bienes muebles y cinco años para los bienes inmuebles y cuyo fundamento de justo título, se puede desprender del artículo 702° del mismo Código Civil, señalándose como tal a ser adquirida de buena fe, no ser clandestina y no ser viciosa, y la extraordinaria, aquella regulada en el artículo 2510° inciso 1 y siguientes, de donde se desprende que no es necesario título alguno, presumiéndose la buena fe y sólo si existe en título de mera tendencia se hará presumir la mala fe y en consecuencia inaceptable la prescripción, a menos que quien alega la

prescripción adquisitiva puede haber poseído sin violencia, ni interrupción y por un espacio de tiempo de quince años.

- **Ecuador**

El Código Civil de Ecuador regula a la figura jurídica de la prescripción adquisitiva en sus artículos 2410° y 2411°, señalando a demás que para que opere la misma, se requiere que la posesión regulada en el artículo 715° del mismo código sustantivo sea una con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, sin violencia ni clandestinidad y además ininterrumpida por un espacio de tiempo de quince años, señalando además que dicha posesión debe probarse con hechos positivos, tal y como se desprende del artículo 969° del Código Civil, como el corte de madera, plantaciones, cementeras, construcción de edificios, semovientes, etc.

De lo anteriormente señalado se colige, que la prescripción debe alegarse y probarse, infiriéndose de ello, que según la legislación ecuatoriana, la naturaleza jurídica de la prescripción es constitutiva, puesto que amerita su pronunciamiento judicial; tanto más, si por Resolución N° 73-2009 del diecinueve de mayo del dos mil nueve, la Corte Nacional de Justicia de Quito refiere que: “En los juicios de declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio se ha de dirigir la demanda contra la persona que, a la época en que se la propuso aparece como titular del dominio en el Registro de la Propiedad, ya que se va a contradecir su relación jurídica sustancial, porque si se propone contra otra persona no habría legitimación pasiva en el demandado”, claro está siempre que se ejerza dicha facultad bajo el imprescindible requisito de poder haber poseído con ánimo de señor y dueño, durante el tiempo

que la ley señala - quince años- sin violencia ni clandestinidad que vicie el hecho posesorio.

- **En España**

La legislación española prevé dentro de sus articulados del Código Civil, que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, consiste en aquel sometimiento de una cosa al poder del poseedor con la intención de ejercer un derecho de propiedad, es decir con el ánimo de dueño; de la que se desprende dos tipos, la prescripción veintenaria y la decenal, contando como requisitos el que sea: legítima, de buena fe, pacífica, pública y no viciosa.

Así, nos señala que será legítima cuando la posesión sea el ejercicio de un derecho real, de buena fe cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuadiere de su legitimidad, y debe existir desde el origen de la posesión, no debe ser viciosa, es decir adquirida por hurto, estelionato, violencia, abuso de confianza o clandestinidad.

Por otro lado, de sus articulados también se presume que para que se haga valer es necesario acudir a la justicia a través de un juicio de usucapión, para que de esa forma el juez dicte una sentencia declarativa del derecho, pues se dice que el derecho ya la había ganado desde el momento mismo en el que el usucapiante cumplió el plazo prescriptorio, por lo que se dice que no es constitutiva sino declarativa; mas a semejanza de nuestra legislación, dicho procedimiento resulta innecesario. En cuanto se refiere a los mecanismos de defensa del poseedor usucapiante frente a una demanda de reivindicación, la norma civil nada dice al respecto, más de la jurisprudencia española podemos advertir que en la práctica, ante una inminente

demanda de reivindicación, el demandado al contestar la demanda puede proponer las excepciones de prescripción extintiva de la acción, igual que la legislación colombiana, la excepción de prescripción adquisitiva o usucapión ordinaria, así como la oposición sobre el fondo, formulando reconvención sobre la misma.

## **2.2.2 DERECHO DE PROPIEDAD**

### **2.2.1.1 Propiedad**

#### **a. Antecedente histórico**

En el derecho romano encontramos diversas concepciones de propiedad, ya sea colectiva; copropiedad familiar o la propiedad individual. En este se desarrollan las facultades del *ius utendi*, *fruendi* et *abutendi*. Ya en la época preliberal o feudal se dividió el dominio directo del señor feudal y dominio útil del que cultiva.

Esto dio origen a diversas afectaciones a la propiedad que dio como resultado el denominado régimen de manos muertas. Posteriormente, en vigencia de la escuela del derecho natural, se reconoce a la propiedad como un derecho natural del hombre -intrínseco a su naturaleza-, por lo que debía tutelarse de las afectaciones de los poderes políticos y/o de terceros. Los límites de la misma se encontraban en el respeto a los derechos de los demás.

El código de Napoleón en su art. 544 definió de forma muy liberal a la propiedad "La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements." Dicho

artículo influyó en nuestro art. 460 del Código Civil de 1852 “Propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de las cosas”, atenuando el pensamiento liberal francés. (De Trazegnies, 1986, p. 261)

Si bien se considera que el Código de Napoleón, bajo la influencia de las ideas liberales de la revolución, otorgó a la propiedad un lugar privilegiado, no puede deducirse de ello un derecho irrestricto, porque tenía sus límites en la Ley.

En la Constitución de 1958 francesa (V República) no se reconocieron derechos fundamentales expresamente, sino tácitamente a través del Preámbulo donde se proclama la vinculación del pueblo francés a los derechos humanos y al principio de soberanía nacional tal como se encuentran definidos en la Declaración de 1789<sup>1</sup>, concordada con el Preámbulo de la Constitución de 1946.

No obstante ello, el Consejo Constitucional en su sentencia N° 81-132-DC del 16.1.1982 (tema de nacionalizaciones) reconoció el valor constitucional del derecho de propiedad, aunque posteriormente modifica en parte su discurso indicando que se reconoce a la propiedad como valor constitucional a partir de su evolución. (Bon, 1986, p. 536)

En sede alemana, el BGB regula a la propiedad en su 903 del BGB “Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen(...)”. Esto ha sido interpretado por diversos autores alemanes como el principio del uso lícito ilimitado de las cosas

---

<sup>1</sup> Art. 17 “la propiedad es un derecho sagrado e inviolable. Nadie puede ser privado de ella salvo por causa de necesidad pública, legalmente establecida, y mediante una indemnización justa y previa.”

por parte de los propietarios, y las restricciones como excepción. (Eckert, 2009, p. 1273)

No obstante esto, como vamos a ver en los siguientes puntos, la regulación civil debió interpretarse dentro del marco de lo dispuesto por el ordenamiento constitucional. Así pues debió interpretarse según lo dispuesto por la Constitución de Weimar en el art. 153<sup>2</sup> (vigente a partir del 11.8.1919) y posteriormente bajo lo regulado en la Ley Fundamental Alemana (Grundgesetz).

Esta norma a través del Tribunal Constitucional Federal (Bundesverfassungsgericht) ha clasificado las facultades de los privados para su utilización y obtención de provecho de los bienes de forma autoresponsable, a fin que se pueda disponer sobre ellos a través de sus decisiones de manera libre. Así pues, la propiedad garantizada del art. 14 I 1 Grundgesetz comprende la protección de la propiedad privada como institución jurídica (Institutsgarantie) y la garantía subjetiva del derecho de propiedad como derecho de libertad de los privados frente al Estado (Individualgarantie).

Mientras el art. 14 I 1 Grundgesetz como Institutsgarantie el legislador impone, la institución jurídica permite, la posibilidad de poner en funcionamiento el derecho de libertad patrimonial de los ciudadanos (Decisión 24, 389 del Tribunal Constitucional Federal), garantiza la norma como Individualgarantie la protección de los derechos de la propiedad individuales contra la expropiación. (Eckert, 2009, p. 1280)

Dicha vinculación entre el Derecho Constitucional alemán, las decisiones de su tribunal federal y lo regulado en el BGB, han

---

<sup>2</sup> Artículo 153. La Constitución garantiza la propiedad, cuyo contenido y límites fijarán las leyes. No puede procederse a ninguna expropiación sino por utilidad pública y con sujeción a la ley.

permitido espacios importantes de estudio sobre el derecho de propiedad, ya sea por el denominado contenido esencial, la función social, entre otros. Dichos espacios también han sido adoptados en nuestro ordenamiento, aunque no de la misma fuente, sino por las traducciones españolas de alemanes, las cuales si bien han aportado para el estudio en nuestro medio, no han llegado de forma fidedigna.

## **b. Concepto**

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de la facultad que lo caracteriza, pero enmarcándolo en su totalidad. De lo anterior se extraen las siguientes definiciones: "es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal". (Puig, 2006, p. 125)

El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (Art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, en segundo punto será la materia de análisis del presente trabajo, en primer lugar la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar.

## **c. Características**

Todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado:

**Universalidad:** todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás (como sería, por ejemplo el caso del aire). En otras palabras, todos los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad.

**Exclusividad:** se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera.

**Transferibilidad:** se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos. (Torres, 1987, p. 49)

Un sector de la doctrina sostiene que entre un sujeto de derecho y un bien (mueble o inmueble) existe un relación jurídica esta posición quedo obsoleta y errónea, sabemos que solo se puede hablar de relación jurídica entre dos sujetos de derecho así tenemos que el derecho de crédito o de obligación crea una relación jurídica entre el acreedor y el deudor, lo mismo es el contrato de compra-venta donde interactúan el vendedor y el comprador.

Pero cuando tenemos un derecho real solo se crea una situación jurídica entre el titular y la cosa, es decir el titular tiene un poder o atribución sobre la cosa y jamás podría existir un relación jurídica entre el bien o cosa con el titular del bien, solo existe una

situación jurídica o una atribución del propietario sobre el bien del cual ejerce un poder jurídico pleno.

El maestro Diez picazo nos dice “los sujetos de toda relación jurídica son siempre las personas entre quienes la relación se traba o se establece. Una relación jurídica es siempre una situación en la cual se encuentra dos o más personas. No es admisible, en buena técnica jurídica, utilizar la idea de relación jurídica para aludir a la situación en que se encuentra una persona respecto a una cosa, una persona respecto a un lugar o varias cosas entre sí. La relación jurídica es siempre relación entre personas”. (Diez-Picazo, 1979, p.49)

#### **d. Elementos**

En el orden siguiente:

**Por el sujeto:** es de naturaleza pública, cuando corresponde al Estado o corporaciones públicas y se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas; y es de naturaleza privada o patrimonial, cuando la propiedad privada puede ser de un solo sujeto (bien sea éste una persona individual o jurídica) o de varios al mismo tiempo (copropiedad).

**Por el objeto:** es mobiliaria, cuando recae sobre un sujeto, que por sí mismo, afronta límites definidos en el espacio; y es inmobiliaria, cuando se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro. Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.

**Por la relación:** Es el poder o facultad que se confiere al sujeto o titular respecto al bien, el mismo que resulta de la relación o

vinculación jurídica entre ambos (sujeto-bien). (Ramírez, 2007, p. 56).

Es plena, si tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario; es menos plena. Cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas. Esta se subdivide en propiedad dividida, cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines o provechos distintos; y en propiedad limitada o gravada, cuando el dueño está privado de alguna de las facultades de dominio. La propiedad gravada puede ser material o formal, según se afecte la limitación a las facultades de goce (como en el caso de la servidumbre) o a las de libre disposición (como la hipoteca).

#### **2.2.1.2 Derecho de Propiedad**

##### **a. Panorama histórico constitucional del derecho de propiedad en Perú hasta la Constitución de 1979**

A lo largo de la historia peruana el tratamiento del derecho de propiedad no ha sido del todo acertada, pues en cada época ha tomado rumbos distintos. La razón es que la propiedad ha sido y seguirá siendo un presupuesto de la libertad económica y por ende, de la libertad política sin olvidarnos de la estrecha relación con la libertad individual y con la dignidad de la persona.

La primera Constitución del Perú de 1812 aprobada el 19 de marzo del mismo año, fue el primer Texto Constitucional liberal que resultó siendo muy célebre en su tiempo por los principios que introdujo, a pesar de que el Perú aún no era una República, entre ellos tenemos a la soberanía nacional, el derecho de representación y la igualdad de los ciudadanos ante la ley, pues de lo que se trataba era de romper con la condición de un reino,

es decir, establecer límites a la monarquía de modo que, se convirtiera en una monarquía constitucional.

De acuerdo a Acosta (2003): “Lo dicho es importante pues en su artículo 4, ya se observaban estos esfuerzos que se manifestaban en un reconocimiento de derechos individuales tales como: a la educación, la libertad de imprenta, inviolabilidad de domicilio, a la libertad y, no menos importante, a la propiedad” (p. 5). La nación estaba obligada a conservar y proteger por leyes sabias el derecho de propiedad, y esto constituye una manifestación de que ha existido desde siempre un derecho, incluso, anterior a la Constitución, estamos refiriéndonos al derecho de propiedad, el mismo que, si bien en ese momento no fue dotado de las garantías necesarias mínimas para su protección debido a que aún la igualdad no llegaba a todos los ciudadanos, se le reconoció su existencia.

Posteriormente, en medio de una coyuntura política y de la necesidad de liberar al Perú de la soberanía de España, se promulgó el 12 de noviembre de 1823 la primera Constitución que tuvo nuestro país como República. Dicha Constitución se dividió en tres grandes secciones: De la nación, del gobierno y de los medios de conservar el gobierno.

Respecto del derecho de propiedad, resalta el artículo 193 que refiere sin embargo de estar consignados los derechos sociales e individuales de los peruanos en la organización de esta ley fundamental se declaran inviolables: 1.La libertad Civil, 2.La seguridad personal y la del domicilio (Baeza, 2006, p. 281). La propiedad; y el artículo 194 del mismo texto constitucional el cual señala que todos los peruanos pueden reclamar el uso y el ejercicio de estos derechos siendo un deber de las autoridades respetarlos y hacerlos guardar religiosamente por todos los

medios que estén en la esfera de las atribuciones de cada una de ellas.

En ambos artículos se consignaron una serie de derechos sociales e individuales, los cuales nosotros conocemos hoy como derechos de primera generación, y de este modo se declara inviolable el derecho de propiedad, de manera que, así como tenemos el derecho de ejercicio existió también el deber de las autoridades de respetarlo. (Rubio, 2003, p. 114)

Con ello pues, ya se demuestra que esta Constitución no tuvo tendencias radicales, sino que muy por el contrario exigía que sus funcionarios públicos tuvieran una notoria probidad, exaltaba la dignidad del ciudadano, en base a la libertad, entendiéndose entonces por la aludida inviolabilidad a que “nadie puede afectar, desconocer o cuestionar la propiedad, es decir el propietario no puede ser privado de su derecho de propiedad”. (Huerta, 2013, p.14)

**b. El derecho fundamental a la Propiedad en la Constitución Política de 1993**

El artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política de 1993 regula el derecho fundamental a la propiedad. Según el autor Raúl Chaname Orbe, la propiedad es una de las grandes conquistas de la civilización que ha impulsado el desarrollo económico y ha generado los derechos patrimoniales entre los que encontramos el derecho de sucesión o herencia.

La propiedad es un derecho, cuyo vínculo absoluto sobre una cosa o bien genera poderes legales o facultades jurídicas al propietario.

Las declaraciones sobre los derechos del hombre, siempre parten desde una misma premisa: la dignidad basada en la justicia e igualdad; así la propiedad se hace derecho inviolable.

En la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, promulgada por la Revolución Francesa de 1789, se puede apreciar que la propiedad es un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella sino cuando la necesidad publica, legalmente justificada, lo exija evidentemente y a condición de una justa y previa indemnización. También en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre de 1948, el artículo 23 con respecto a la propiedad prescribe que “toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”, este artículo resalta cual es el aspecto social y humano que nace a raíz de este derecho. (Chaname, 2009, p. 89).

El autor Enrique Chirinos Soto afirma, que el derecho fundamental a la propiedad individual es susceptible de transmitirse por herencia, y no de la propiedad estatal o propiedad pública. Esta última, por lo mismo que, teóricamente, pertenece a todos, en la práctica no pertenece a nadie. (Chirinos, 2008, p. 142)

Así mismo para el investigador Enrique Bernales Ballesteros, la propiedad es el derecho sobre las cosas que consiste en usarlas, disfrutarlas es decir, percibir sus frutos; disponer de ellas, es decir transferirlas bajo cualquier forma posible; y, reivindicarlas, que equivale a recuperarlas de quien la usurpado. En el contexto descrito, la norma que comentamos resulta muy importante, porque formula una aproximación directa al derecho de acceso a la propiedad y a la protección jurídica que sobre ella

recae. Desde luego, aquí se consagra una posibilidad abierta a todos; un derecho formal que impide prohibiciones en el acceso a la propiedad y en la posibilidad de ser propietario. (Ballesteros, 2012, p.99)

También tenemos al autor Augusto Ferrero Costa que nos dice que el inciso bajo comentario consagra entre los derechos de la persona el de la propiedad y la herencia. La primera está definida en el artículo 923 del Código Civil vigente como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. La misma disposición expresa que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. (Ferrero, 2005, p. 20)

Según el doctrinario Eugenio Ramírez Cruz, la Constitución vigente ha profundizado más abiertamente la orientación de su antecesora, opta por una filosofía nítidamente liberal. Ha desaparecido el rol social que debía cumplir; los recursos naturales pueden ser concedidos a particulares. Desde esta perspectiva, el dominio presenta algunas innovaciones en cuanto a sus características.

Este autor afirma que la carta magna considera a la propiedad como un derecho personal, al disponer que toda persona tiene derecho a la propiedad. Así lo estipula el artículo 2 inciso 16.

Esta concepción es a todas luces, de carácter subjetivista, pues considera a la propiedad como inherente a la personalidad del hombre como una continuación o proyección de ésta.

Esta fórmula constitucional de considerar un derecho a la propiedad privada implica, quizás que la propiedad privada se entiende aún como un bien o una ventaja que ha de ser accesible a todos, por cuanto envuelve incluso en el actual

estadio político-social un valor de libertad, si bien de libertad económica.

Así mismo el autor nos dice, que la Constitución vigente reconoce el derecho a la propiedad privada, entre los derechos fundamentales de los ciudadanos. De suerte que la delimitación de su contenido correrá a cargo de las leyes ordinarias, teniendo en cuenta en algunos casos el bien común, si bien se ha eliminado la alusión al carácter social.

Estas leyes no podrán disminuir su contenido esencial, pues caerían dentro del ámbito inconstitucional. (Ramírez, 2007, p. 128)

**c. Análisis del derecho de propiedad en la Constitución Política de 1993: La propiedad como derecho libertad.**

En esta Constitución ha desaparecido el rol social que la propiedad debía cumplir, y la expropiación es prácticamente imposible de aplicar, hoy los recursos naturales pueden ser concedidos a particulares. En este sentido el dominio presenta diversas variaciones: La propiedad como derecho personal; pues la constitución refiere como toda persona tiene derecho “a” la propiedad (art.2 inciso 16) considerándola derecho inherente a la personalidad del hombre, como una continuación o proyección de este; y la inviolabilidad de la propiedad que el Texto Constitucional protege en vía de principio la propiedad privada, propiedad que debe estar orientada al bien común a beneficiar a la colectividad según su artículo 70; y ya esto es distinto a la subordinación a la función social que establecía la Constitución Política de 1979.

La constitución Política del Perú de 1979 aludía a un pluralismo, ya que, regulaba explícitamente varias modalidades o formas de

propiedad y como consecuencia de ello había aparecido la propiedad social. La Constitución Política del Perú de 1993 reitera el pluralismo económico en el artículo 60, cuando habla de la “coexistencia de las diversas formas de propiedad y de empresa, pero ya no hace referencia a las empresas cooperativas autogestionarias, que existían antes, y es que sencillamente el panorama político, social y económico ha cambiado.

En cuanto al contenido esencial de la propiedad tenemos que la Constitución reconoce el derecho a la propiedad como un derecho fundamental de los ciudadanos, la delimitación de su contenido correrá a cargo de las leyes ordinarias teniendo en cuenta en algunos casos el bien común eliminándose la alusión al carácter social. Estas leyes no podrán disminuir su contenido esencial, pues caerían dentro del ámbito inconstitucional. (Chaname, 2009, p. 125)

El contenido esencial del derecho de propiedad constituye el límite a la intervención del Estado y el criterio que nos ha de permitir la distinción entre configuración de los derechos y la privación o ablación de los mismos. En la actual Constitución el derecho de propiedad se caracterizará por ser exclusivo y perpetuo; exclusivo, porque pertenece a una sola persona con exclusión de otro individuo lo cual conlleva a que el dominio al ser exclusivo atribuye la titularidad sobre el todo del bien a una sola persona y “perpetuo, en el sentido de que no se pierde este derecho por el transcurso del tiempo y con prescindencia que de él haga su titular, siendo que el simple paso del tiempo no hace perder la propiedad”. (Baeza, 2006, p. 283)

Entonces, hablar de bien común en la actual Constitución, ya no es interés social, sino se va a denominar función social, que no es nada más que el carácter absoluto e individualista del

derecho de propiedad pues lo que se trata es de resguardar el legítimo derecho del titular en cuanto a su pleno uso, goce y disposición.

Por función social del derecho de propiedad entendemos la obligación de todo titular de emplearla en acrecer la riqueza social, solo el titular puede hacer aumentar la riqueza en general a través de la utilización y aprovechamiento del bien, en esencia el derecho de propiedad es tal no por cualquier título formal, sino por el uso y goce que se le dé a los bienes de los cuales se es titular. Y esto es importante porque el individuo solo podrá hacer todo eso, siempre que posea el bien, el ser poseedor otorga derechos que simplemente no pueden ser desconocidos. (Ibidem, p. 290)

La Constitución en su artículo 70 alude a una inviolabilidad del derecho de propiedad, en el sentido de que nadie puede afectar, desconocer o cuestionar la propiedad, esto significa que el propietario no puede ser privado de su derecho salvo por una causa judicial y además en concordancia con el artículo 2 inciso 16 del mismo texto el Estado garantiza y asegura que respetará esta inviolabilidad por ser un derecho fundamental.

Con este precepto constitucional no debe entenderse a la propiedad circunscrita o limitada a los casos singulares, tal como lo define el artículo 923 del Código Civil, debe entenderse más bien “como libertad que tiene el individuo para poder disponer de los bienes de su propiedad, sin limitación alguna, y en la garantía de que ni el Estado ni los particulares, podrán tomar bienes de propiedad del individuo sin una razón debidamente justificada”. (Cuadros, 1999, p. 221)

La acotada inviolabilidad señalada en los párrafos precedentes se advertía tanto en la Constitución de 1993 como en la de 1979;

inviolable significa que nadie se puede afectar, desconocer o cuestionar es decir, que el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo que sea por una decisión judicial, no puede violar la propiedad un particular y tampoco el Estado por lo contrario es el propio Estado que la garantiza, asegurando que respetará la propiedad y que la hará respetar.

Respecto del interés social, este fue cambiado por bien común en la actual Constitución, pues hubo temor en mantener ese “interés social” que había sido utilizado como causal expropiatoria de predios para la reforma agraria. Ahora, el bien común se entiende como el bien general de la personas a diferencia del interés social que responde a la conveniencia de un determinado sector social. Hoy si bien la propiedad debe ejercerse dentro de los límites de la ley ello no implica ser recortada. Es absoluto porque a diferencia de los demás derechos reales, confiere a su titular todas las facultades o atributos sobre un bien. (Gutiérrez, 2005, p. 942)

Según Arruñada (2004):

La posibilidad de “disponer de los propios intereses en el ámbito de las relaciones sociales y económicas representa un elemento esencial de la libertad y constituye hoy un valor irrenunciable de nuestra civilización, es por ello que desde el primer constitucionalismo se ha reconocido a la propiedad como un derecho fundamental de la persona. (p. 40)

De este modo, toda persona tiene derecho a la propiedad entendiendo como tal uno de los instrumentos que posibilita la libertad de actuación del individuo en la vida social y económica.

Se trata de garantizar una amplia libertad para acceder a la propiedad, pero una vez alcanzado ese objetivo el propietario tiene como garantía la libertad en el ejercicio de sus derechos es por ello que queda proscrita interferencia estatal cuyo fin sea despojar arbitrariamente al individuo de su pertenencia. Los efectos de estos derechos consisten en crear un ámbito exento para el individuo titular donde nadie está autorizado para realizar una intervención, o en su caso solo puede hacerlo a través de un procedimiento lleno de garantías. (Gonzales, 2009, p. 11)

Dicho esto entonces, las relaciones jurídicas ya no se rigen por el derecho del más fuerte, sino por el principio de respeto recíproco: por ser persona se debe respetar el derecho de los demás (Gonzales, 2005, p. 476). Esta situación conlleva a un ámbito muy extenso de libertad y los derechos que emanen de ella son posibles solamente con la aparición de la autoridad de Estado.

### 2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES

1. **Derecho propiedad.-** Poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.
2. **Código civil.-** Código que recoge las leyes que afectan a las personas, bienes, modos de propiedad, obligaciones y contratos.
3. **Prescripción adquisitiva de dominio.-** Mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado.

4. **Poseción.-** Acto de poseer ciertas cosas, ya sean materiales o incorpóreas.
5. **Notario.-** Funcionario público que tiene autoridad para dar fe de los actos públicos realizados ante él y redacta y garantiza documentos, como testamentos, contratos, escrituras de compra y venta, etc.
6. **Usucapión.-** Adquisición de un derecho mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto en la ley.

## 2.4 HIPÓTESIS

### 2.4.1 Hipótesis General

Existe relación entre la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – 2016.

### 2.4.2 hipótesis específicas

1. Existe relación entre la función del notario y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – 2016.
2. Existe relación entre el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – 2016.
3. Existe relación entre los mecanismos de defensa que regula el Código Civil y el derecho de propiedad en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

## 2.5 VARIABLES

### 2.5.1 VARIABLE 1:

#### PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

### 2.5.2 VARIABLE 2:

#### DERECHO DE PROPIEDAD

### 2.6 OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES

VARIABLE 1	DIMENSIÓN	ITEM/PREGUNTA
<b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO</b>	<b>Función del notario</b>	1. La prescripción adquisitiva vía notario se tramite por un proceso especial denominado <i>proceso no contencioso</i> .
		2. Si durante el proceso de prescripción adquisitiva aparece una persona que contradiga lo alegado por el solicitante, el notario deberá dar por concluido el trámite solicitado.
		3. La prescripción adquisitiva vía notarial procede ante ¿predios urbanos?
		4. Ante predios inscritos en zonas urbanas consolidadas, pero que hayan sido como rústicos.
	<b>Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión</b>	5. Es necesario presentar una certificación municipal o administrativa para adquirir por prescripción adquisitiva.
		6. ¿La presentación de recibos de servicios públicos es suficiente para acreditar la prescripción adquisitiva?
		7. ¿Para la prescripción adquisitiva es necesaria la declaración efectiva de tres testigos?
		8. Si el accionante reconoce que es poseedor inmediato ¿se configura el requisito de la posesión como propietario?
	<b>Mecanismos de defensa</b>	9. Para solicitar la prescripción adquisitiva es necesario que la posesión se verifique al momento de presentar la demanda.
		10. Si el accionante reconoce que es poseedor inmediato ¿se configura el requisito de la posesión como propietario?

		11. Si el poseedor tuviera su título de propiedad inscrito en los Registros Públicos ¿puede interponer prescripción adquisitiva?
		12. La falta de independización del terreno que se pretende adquirir por prescripción ¿genera la improcedencia de la demanda?

VARIABLE 2	DIMENSIÓN	ITEM/PREGUNTA
DERECHO DE PROPIEDAD	Universalidad	1. Todas las cosas que están en el Comercio, son susceptibles de posesión?
		2. Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe?
		3. El derecho de propiedad, es el vínculo jurídico que se establece entre una persona y una cosa y que es universalmente oponible a terceros?.
		4. El derecho de propiedad, es el vínculo jurídico que se establece entre una persona y una cosa y que es universalmente oponible a terceros?.
	Exclusividad	5. Es posible perder la propiedad o los derechos reales por abandono o renuncia, sin limitación alguna.
		6. ¿La autorización administrativa para realizar una determinada instalación o actividad exime al propietario de sus obligaciones y responsabilidades de vecindad, según la jurisprudencia del TS?
		7. Según el Cod. Civil, la Posesión es un poder jurídico que permite usar y gozar la cosa?
		8. Se pueden dar garantía a los derechos de propiedad?
	Transferibilidad	9. ¿Pueden adquirirse por ocupación los bienes inmuebles?
		10. Es posible perder la propiedad o los derechos reales por abandono o renuncia, sin limitación alguna?
		11. El poseedor de buena fe, debe esperar 10 años para inscribir su derecho?
		12. El sistema de la separación del contrato, se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno

		obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad
--	--	--

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Para definir los alcances de esta investigación, es necesario saber primero que existen diferentes tipos de investigación.

Según (Hernández, Fernández y Baptista, 2010; p.161) enfoca la investigación hacia 4 tipos que son: exploratorios, descriptivos, correlacionales y explicativos. En esta investigación desarrollamos dos tipos, ya que cada uno depende de acuerdo a las necesidades de la información que se desee presentar. A continuación se dará una breve descripción de cada tipo seleccionado, con el fin de poder entender mejor la metodología de esta investigación.

Es descriptiva, puesto que midió, evaluó y recolectó datos sobre diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar, (Hernández, Fernández y Baptista, 2010; p.162). Esto con el fin de recolectar toda la información que se obtenga para poder llegar al resultado de la investigación.

Es correlacional, porque su finalidad es identificar la relación entre dos o más conceptos o variables. Los estudios correlacionales tienen en cierta forma un valor un tanto explicativo, con esto puede conocer el comportamiento de otras variables que estén relacionadas. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010; p.163)

### 3.2 ENFOQUE

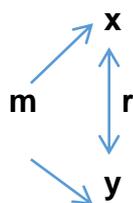
Hernández, Fernández y Baptista (2010) en su obra Metodología de la Investigación, sostienen que: “usa la recolección de datos para probar hipótesis con base a medición numérica y el análisis estadístico, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías” (p. 4).

El enfoque del presente trabajo de investigación, es el enfoque cuantitativo, basado en la realización de la observación y el cuestionario, con el fin de describir, analizar, deducir jurídicamente y determinar de qué manera se relaciona la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad en el distrito judicial del Lima – Norte, 2016.

### 3.3 DISEÑO

Presentó un diseño no experimental de corte transversal. Este estudio se realizó sin la manipulación deliberada de las variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010; p.165)

A continuación se presenta el siguiente esquema del diseño:



**m** = Muestra de estudio

**x** = Observación de la variable 1

**y** = Observación de la variable 2

**r** = Relación entre las variables

### 3.4 NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de investigación presentó un nivel transversal, descriptivo y correlacional.

Transversal porque recopila datos en un solo momento dado, en un tiempo único y descriptivo por que intenta dar la descripción de un fenómeno en particular. (pp. 149-151) y correlacional, porque miden cada variable para ver si existe o no relación entre ellas, este tipo de estudios son cuantitativos e intentan predecir el valor aproximado que tendrá un grupo de individuos o fenómenos en una variable, a partir del valor que tienen en la (s) variable(s) relacionada(s). (Hernández, Fernández y Baptista (2010)

### **3.5 POBLACIÓN**

La población es un conjunto de individuos de la misma clase, limitada por el estudio. Según (Hernández, Fernández y Baptista, 2010), "La población se define como la totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población poseen una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación" (p.425).

La población estuvo constituida 80 elementos, conformados por jueces, abogados, funcionarios judiciales y peritos del distrito judicial de Lima Norte durante el año 2016.

### **3.6 MUESTRA**

Tamayo (1997), afirmó que la muestra "Es el conjunto de individuos que se coge de la población, para estudiar un fenómeno medible" (p. 45).

Para la investigación se usara el Muestreo no probabilístico, se usarán la totalidad de elementos, es decir los 80 elementos judiciales del distrito judicial de Lima Norte.

### **3.7 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

La técnica de recolección de datos fue un cuestionario que fue dirigido a los 80 elementos judiciales de la zona Norte de Lima, con el fin de obtener información importante para el presente trabajo.

### **3.8 TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.**

Se aplicó el instrumento a la muestra de estudio y de esta manera fue codificado en el programa estadístico Spss 23.0, la cual fue representada en tablas de frecuencia y gráficas en barras con su respectiva interpretación y análisis.

A través de la aplicabilidad del cuestionario se realizó en análisis de normalidad la cual midió si los datos son paramétricos o no paramétricos según el grado de significancia, para así utilizar la prueba estadística de Spearman o Pearson en la comprobación de las hipótesis.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

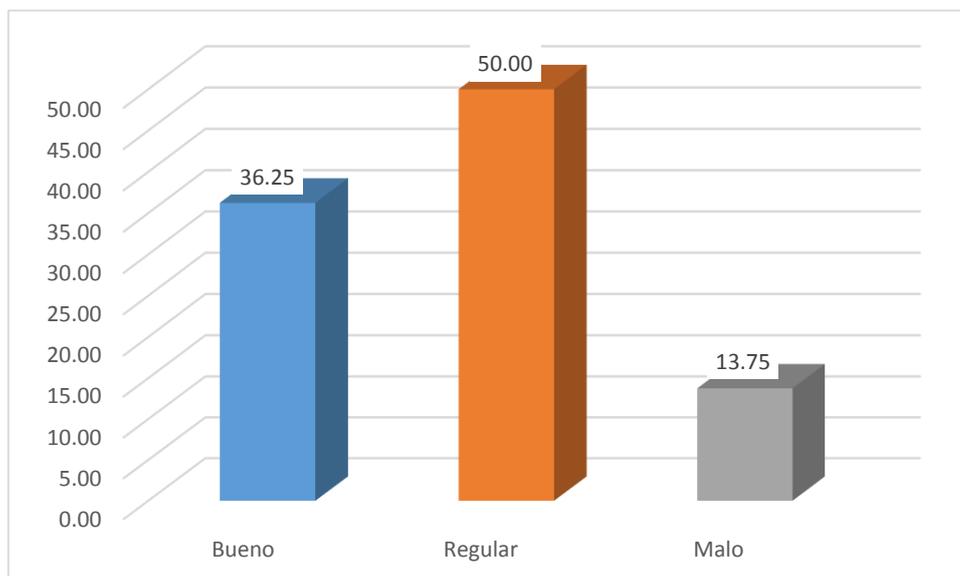
#### 4.1 Resultados descriptivos

##### Descripción de resultados

Tabla 1

*Distribución de datos de la variable prescripción adquisitiva de dominio*

Niveles	f	%
Bueno	29	36.25
Regular	40	50.00
Malo	11	13.75
Total	80	100.00



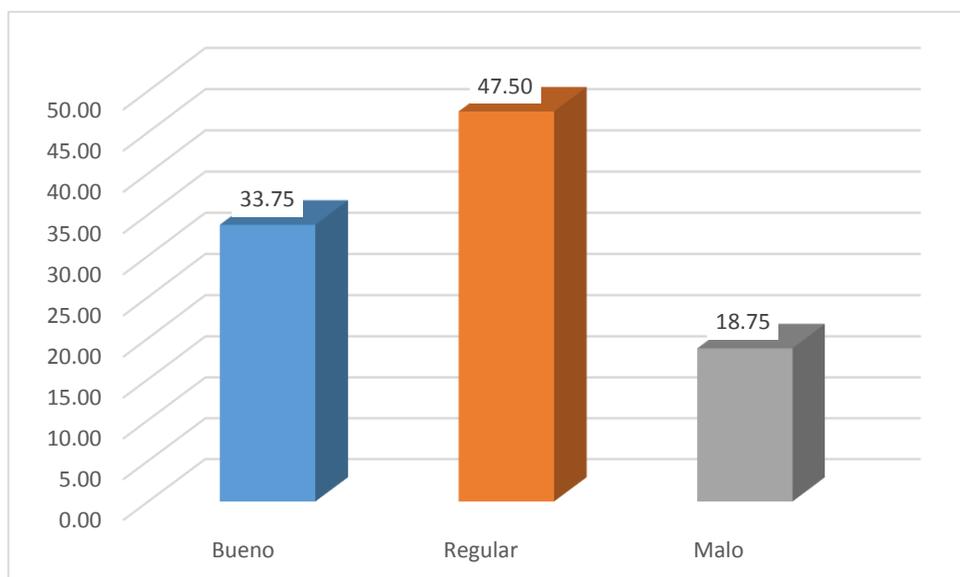
*Figura 1: Niveles de la variable prescripción adquisitiva de dominio*

A través de los resultados obtenidos de los encuestados se observa que el 36,25% percibe un nivel bueno con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, el 50,00% un nivel regular y un 13,75% un nivel malo.

Tabla 2

*Distribución de datos de la dimensión función del notario*

Niveles	f	%
Bueno	27	33.75
Regular	38	47.50
Malo	15	18.75
Total	80	100.00



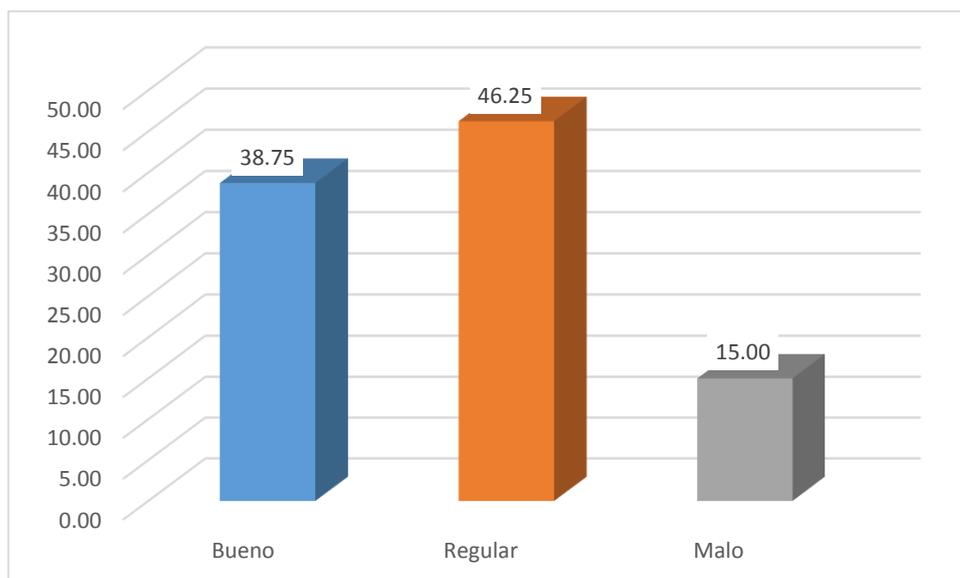
*Figura 2: Niveles de la dimensión función del notario*

A través de los resultados obtenidos de los encuestados se observa que el 33,75% percibe un nivel bueno con respecto a la función del notario, el 47,50% un nivel regular y un 18,75% un nivel malo.

Tabla 3

*Distribución de datos de la dimensión cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión.*

Niveles	f	%
Bueno	31	38.75
Regular	37	46.25
Malo	12	15.00
Total	80	100.00



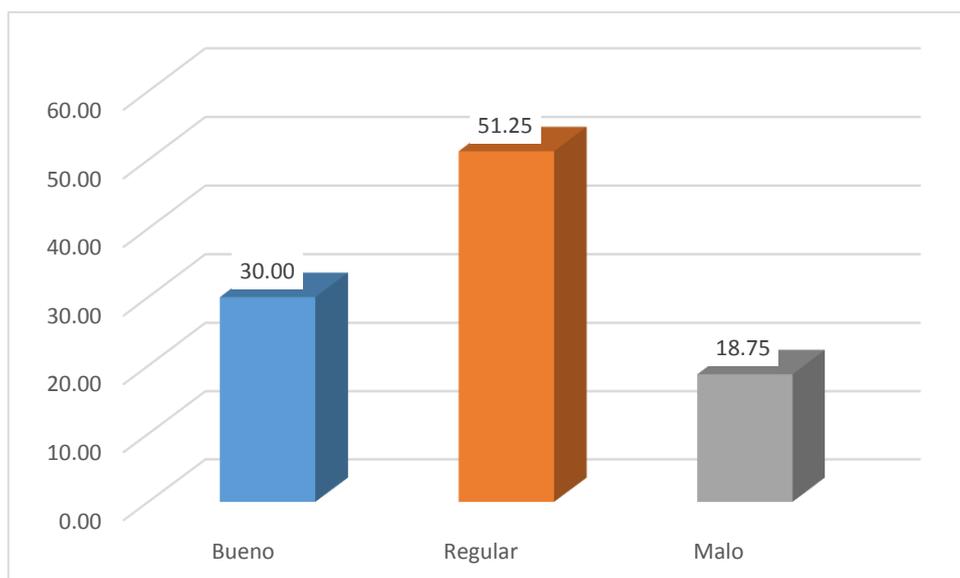
*Figura 3: Niveles de la dimensión cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión.*

A través de los resultados obtenidos de los encuestados se observa que el 38,75% percibe un nivel bueno con respecto al cumplimiento de objetivo de los requisitos de posesión, el 46,25% un nivel regular y un 15,00% un nivel malo.

Tabla 4

*Distribución de datos de la dimensión de mecanismos de defensa que regula el Código Civil*

Niveles	f	%
Bueno	24	30.00
Regular	41	51.25
Malo	15	18.75
Total	80	100.00



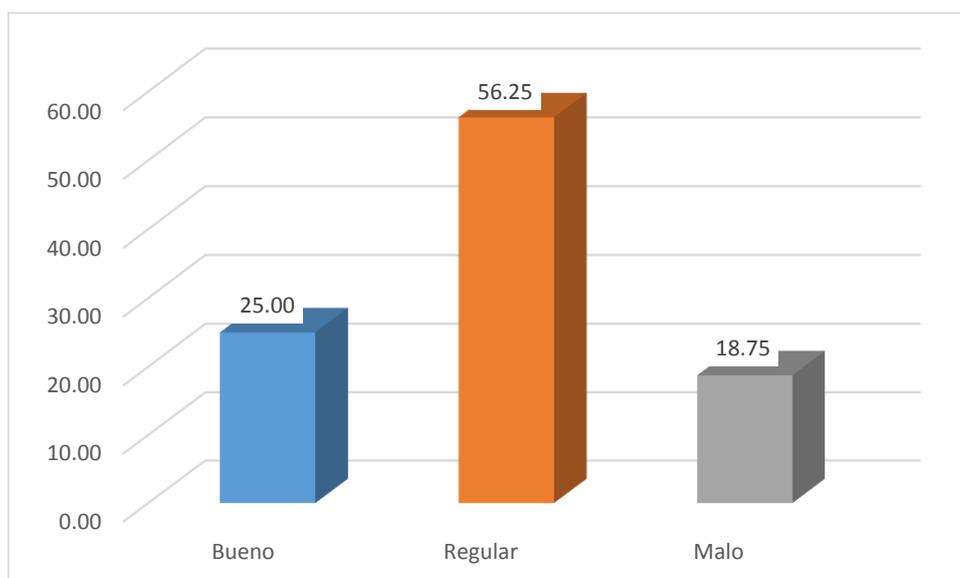
*Figura 4: Niveles de la dimensión de mecanismos de defensa que regula el Código Civil*

A través de los resultados obtenidos de los encuestados se observa que el 30,00% percibe un nivel bueno con respecto a los mecanismos de defensa que regula el Código Civil, el 51,25% un nivel regular y un 18,75% un nivel malo.

Tabla 5

*Distribución de datos del variable derecho de propiedad*

Niveles	f	%
Bueno	20	25.00
Regular	45	56.25
Malo	15	18.75
Total	80	100.00



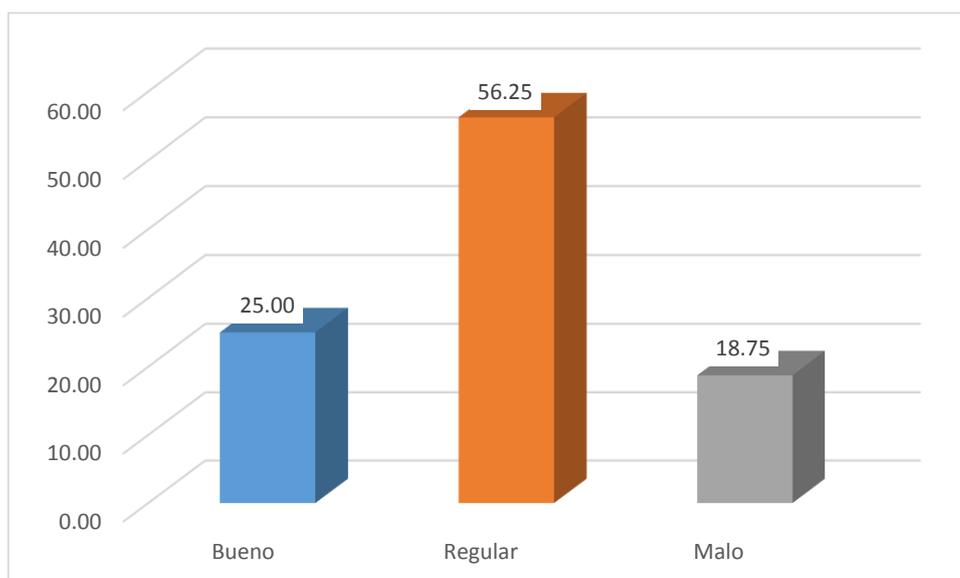
*Figura 5: Niveles de la variable derecho de propiedad*

A través de los resultados obtenidos de los encuestados se observa que el 25,00% percibe un nivel bueno con respecto al derecho de propiedad, el 56,25% un nivel regular y un 18,75% un nivel malo.

Tabla 6

*Distribución de datos de la dimensión universalidad*

Niveles	f	%
Bueno	20	25.00
Regular	45	56.25
Malo	15	18.75
Total	80	100.00



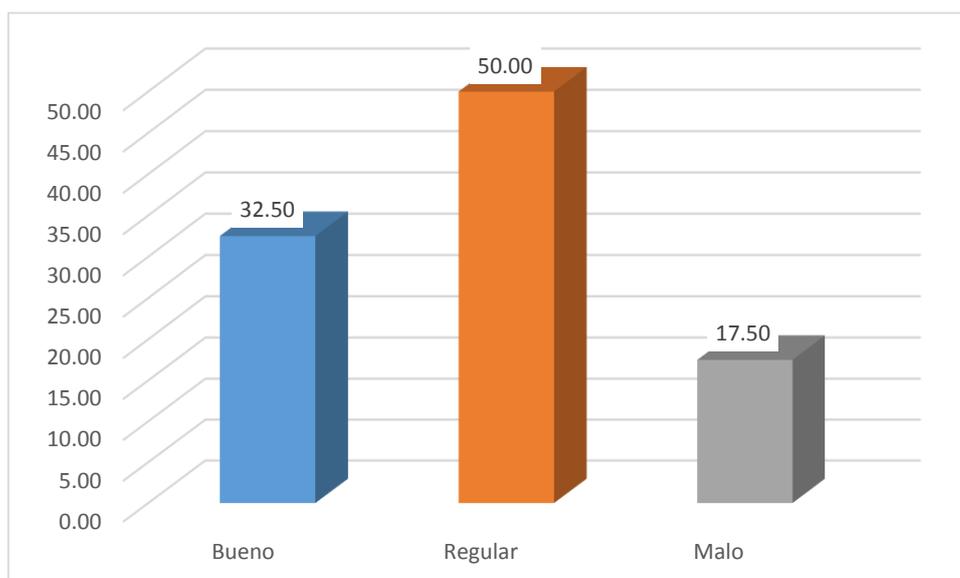
*Figura 6: Niveles de la dimensión universalidad*

A través de los resultados obtenidos de los encuestados se observa que el 25,00% percibe un nivel bueno con respecto a la universalidad, el 56,25% un nivel regular y un 18,75% un nivel malo.

Tabla 7

*Distribución de datos de la dimensión exclusividad*

Niveles	f	%
Bueno	26	32.50
Regular	40	50.00
Malo	14	17.50
Total	80	100.00



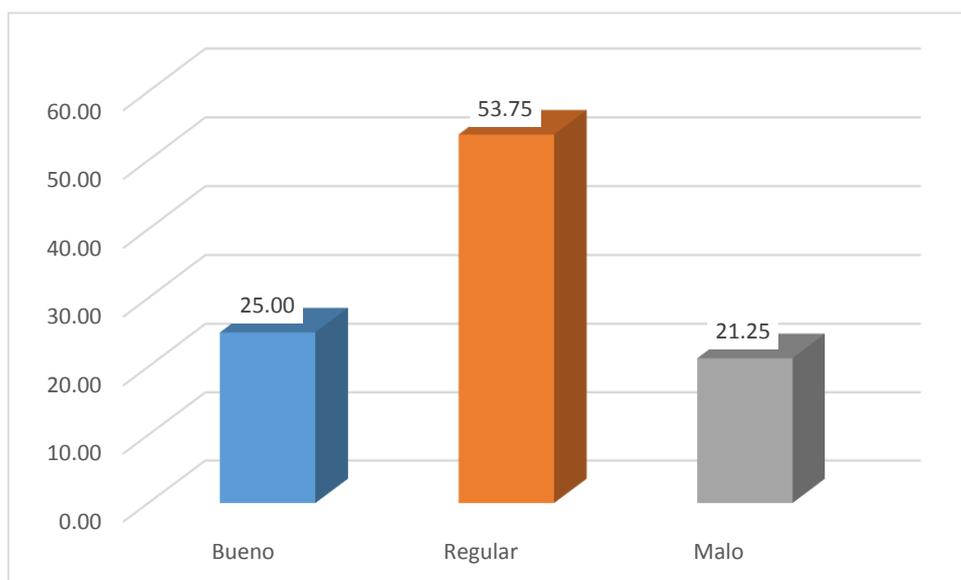
*Figura 7: Niveles de la dimensión exclusividad.*

A través de los resultados obtenidos de los encuestados se observa que el 32,50% percibe un nivel bueno con respecto a la exclusividad., el 50,00% un nivel regular y un 17,50% un nivel malo.

Tabla 8

*Distribución de datos de la dimensión transferibilidad*

Niveles	f	%
Bueno	20	25.00
Regular	43	53.75
Malo	17	21.25
Total	80	100.00



*Figura 8: Niveles de la dimensión transferibilidad*

A través de los resultados obtenidos de los encuestados se observa que el 25,00% percibe un nivel bueno con respecto a la transferibilidad, el 53,75% un nivel regular y un 21,25% un nivel malo.

## 4.2 Comprobación de hipótesis

### Hipótesis principal

H0: No existe relación entre la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

Ha: Existe relación entre la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

Tabla 09

*Prueba de correlación según Spearman entre la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano*

			Prescripción adquisitiva de dominio	Derecho de propiedad
Rho de Spearman	Prescripción adquisitiva de dominio	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	1,000	,477**
		N	80	80
	Derecho de propiedad	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	,477**	1,000
		N	80	80

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

### Interpretación:

Como se muestra en la tabla 09 la variable prescripción adquisitiva de dominio está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.477 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula.

## Hipótesis específica 1

H0: No existe relación entre la función del notario y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

Ha: Existe relación entre la función del notario y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

Tabla 10

*Prueba de correlación según Spearman entre la función del notario y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano*

			Función del notario	Derecho de propiedad
Rho de Spearman	Función del notario	Coeficiente de correlación	1,000	,422**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	80	80
	Derecho de propiedad	Coeficiente de correlación	,422**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	80	80

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

### Interpretación:

Como se muestra en la tabla 10 la función del notario está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.422 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis específica 1 y se rechaza la hipótesis nula.

## Hipótesis específica 2

H0: No existe relación entre el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

Ha: Existe relación entre el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

Tabla 11

*Prueba de correlación según Spearman entre el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano*

			Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión	Derecho de propiedad
Rho de Spearman	Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	1,000	,409**
		N	80	80
	Derecho de propiedad	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	,409**	1,000
		N	80	80

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

### **Interpretación:**

Como se muestra en la tabla 11 el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.409 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis específica 2 y se rechaza la hipótesis nula.

### **Hipótesis específica 3**

H0: No existe relación entre los mecanismos de defensa que regula el

Código Civil y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

Ha: Existe relación entre los mecanismos de defensa que regula el Código Civil y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.

Tabla 12

*Prueba de correlación según Spearman entre los mecanismos de defensa que regula el Código Civil y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano*

			Mecanismos de defensa	Derecho de propiedad
Rho de Spearman	Mecanismos de defensa	Coeficiente de correlación	1,000	,387**
		Sig. (bilateral)		,000
		N	80	80
	Derecho de propiedad	Coeficiente de correlación	,387**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	
		N	80	80

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

### **Interpretación:**

Como se muestra en la tabla 12 los mecanismos de defensa está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.387 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis específica 3 y se rechaza la hipótesis nula.

### 4.3 Discusión

De los resultados obtenidos de la distribución porcentual de la variable y dimensiones se compara con otros antecedentes internacionales y nacionales.

A través de los resultados obtenidos se observó que el 36,25% percibe un nivel bueno con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, el 50,00% un nivel regular y un 13,75% un nivel malo. Y con respecto al derecho de propiedad se observó que el 25,00% percibe un nivel bueno, el 56,25% un nivel regular y un 18,75% un nivel malo. En la comprobación de hipótesis se obtuvo que la variable prescripción adquisitiva de dominio está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.477 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula.

En la cual se observa en la investigación realizada por Chuma (2016) acerca de las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador. Donde mencionó que en la actualidad la mayoría de las legislaciones aceptan y definen a la prescripción como un modo de adquirir el dominio, también es un modo de extinguir las acciones y derechos. Para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio se requiere que una persona posea un bien durante un determinado tiempo, y su posesión sea ininterrumpida con ánimo de señor y dueño. Debo indicar que en ambas clases de prescripción son comunes e invariables los dos elementos: posesión y tiempo. Debe alegarse: Produce sus efectos no solo al cumplirse el tiempo fijado por la ley, si no cuando se hace valer en juicio. Los requisitos para que exista la prescripción adquisitiva son: Que la cosa que se pretenda adquirir sea prescriptible, la posesión continua e ininterrumpida, la posesión pacífica, la posesión pública, y la posesión por el transcurso del tiempo señalado por la ley. Sirviendo dicho estudio como base fundamental para el presente estudio.

También en el estudio realizado por Ángulo (2016) acerca de la prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente, donde

mencionó que la usucapión es sumamente importante y sobre todo muy poderosa ya que el poseedor tiene el derecho ganado simplemente cumpliendo los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico, por ello cuando se produce la usucapión contratabulas lo que significa la contraposición de dos derechos, que ambos sujetos alegan tener el mejor derecho, siendo el primero alega la usucapión y el otro la fe pública registral, sin embargo la posesión es más poderosa; y el ultimo adquirente quien alega la buena fe registral, debe tener mayor diligencia al momento de adquirir un bien y verificar que el titular registral sea el mismo sujeto quien está poseyendo el bien. Después de una profunda investigación se puede concluir que si debe prevalecer si debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral. Sirviendo dicho estudio como base fundamental para el presente estudio.

Al igual que la investigación realizada por Cueva (2009) acerca de la prescripción Adquisitiva de dominio por un propietario, Trujillo –Perú. Donde se concluye que si es posible solicitar jurídicamente la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio si se tiene un contrato de compraventa, porque de otra manera no se podría obtener la inscripción registral. Y por qué nuestro ordenamiento a través de la institución de prescripción adquisitiva permite que, también, pueda un propietario alegar la prescripción para regularizar y pueda inscribir su Derecho. Dicho estudio servirá como aporte teórico para la presente investigación.

## CONCLUSIONES

**Primera:** A través de los resultados obtenidos se concluye que la variable prescripción adquisitiva de dominio está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.477 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula.

**Segunda:** A través de los resultados obtenidos se concluye que la función del notario está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.422 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis específica 1 y se rechaza la hipótesis nula.

**Tercera:** A través de los resultados obtenidos se concluye que el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.409 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis específica 2 y se rechaza la hipótesis nula.

**Cuarta:** A través de los resultados obtenidos se concluye que los mecanismos de defensa está relacionada directa y positivamente con la variable derecho de propiedad, según la correlación de Spearman de 0.387 representado este resultado como moderado con una significancia estadística de  $p=0.000$  siendo menor que el 0.01. Por lo tanto, se acepta la hipótesis específica 3 y se rechaza la hipótesis nula.

## RECOMENDACIONES

**Primera:** Se recomienda que la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, se revise constantemente a fin de no crear vacíos jurídicos. Asimismo que se actualicen, la estructura y la labor de entidades internas encargadas de hacer cumplir las leyes, de modo de adaptarse a las cambiantes características de este tipo de discrepancia legal.

**Segunda:** A los colaboradores de la Judicial de Lima Norte, sensibilizar e informar a la comunidad en general, sobre un mecanismo e instrumentos jurídicos literalmente nuevos, que garantice a la sociedad la seguridad de sus bienes jurídicos protegidos

**Tercera:** Solicitar jurídicamente la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio si se tiene un contrato de compraventa, porque de otra manera no se podría obtener la inscripción registral. Y nuestro ordenamiento a través de la institución de prescripción adquisitiva permite que, también, pueda un propietario alegar la prescripción para regularizar y pueda inscribir su Derecho.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ARRUÑADA, Benito. Sistemas de titulación de la propiedad, primera edición, Lima, Palestra Editores, 2004. pp. 40-42.
2. LEVITAN, José. Prescripción adquisitiva de dominio. Editorial Astrea. Buenos Aires 1979, pág.43.
3. ALBALADEJO GARCIA, Manuel. La usucapión, Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004, Pág.14.
4. BAEZA, Carlos. Derecho Constitucional, sexta edición, Buenos Aires, Editorial Abaco de Rodolfo Depalma, 2006, p. 281.
5. Bon, Pierre (1986). El Estado constitucional del derecho de propiedad en Francia. En: Revista Chilena de Estudios. Vol. 25, p.536.
6. CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos reales, Tomo I, primera edición, Lima, Ediciones jurídicas del Perú, 1999, p.221
7. De Trazegnies, Fernando (1988). Presencia del Código de Napoleón en el Perú, los conflictos entre tradición y modernización. p. 261,262
8. DÍEZ-PICAZO, Luís. Fundamentos de Derecho civil patrimonial, Ed. Tecnos, Madrid, 1979, Volumen I, pp. 49
9. Eckert, Jörn En: Schulze, Reiner y otros. Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Nomos, 6a edición, 2009, p.1273
10. GUTIERREZ, Walter. La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo, Tomo I, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2005, pp. 942-946.
11. HERNANDEZ Gil, A. Obras Completas. Volumen II: La posesión. Espasa-Calpe, Madrid 1987, pág. 408
12. HUERTA AYALA, Oscar. La problemática de la buena fe del tercero registral, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2013, p.14.
13. CHANAMÉ ORBE, Raúl. Comentarios a la Constitución, cuarta edición, Perú, Jurista Editores, 2009.

14. GONZALES BARRON Gunther (2009), "La usucapión- fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio", opcit. Ps.171-176
15. GONZALES BARRON, Gunther. Derechos Reales, primera edición, Perú, Jurista editores, 2005, pp.476-477.
16. FALZE, Angelo, Voci di Teoría Generale del Diritto,(Voz: Efficacia Giuridica), Giuffre Editore, Milán 1985, pág.410.
17. Larrea Holguín, J. (1988). Derecho Civil del Ecuador (Segunda ed., Vol. VII). Quito: Editorial Ecuatoriana.
18. PUIG PEÑA, Federico. Manual de derecho civil español. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2006.
19. RUBIO CORREA, Marcial. La constitucionalización de los derechos en el Perú del siglo XIX, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Fondo Editorial, 2003, p. 114.
20. TORRES LOPEZ, Juan. Análisis Económico del Derecho, Ed. Tecnos S.A., Madrid, 1987, p. 49.

#### Hemeroteca

ACOSTA IPARRAQUIRRE, Vicente. La constitución económica en el Perú y en el derecho comparado, Tesis para optar el grado de Doctor, Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2003, p. 5.

# **A N E X O S**

## Anexo N° 1

### Matriz de Consistencia

#### “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y SUS EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA NORTE - 2016”

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Metodología
<p><b>Problema Principal:</b></p> <p>¿De qué manera se relaciona la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016?</p>	<p><b>Objetivo Principal:</b></p> <p>Determinar la relación entre la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016</p>	<p><b>Hipótesis General:</b></p> <p>Existe relación entre la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016</p>	<p><b>Variable 1:</b></p> <p>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO (X)</p> <p><b>Variable 2:</b></p> <p>DERECHO DE PROPIEDAD (Y)</p>	<p><b>a. Tipo de investigación</b> Descriptiva – Correlacional.</p> <p><b>b. Enfoque</b> Cuantitativo</p> <p><b>c. Diseño</b> No experimental de corte transversal</p> <p><b>d. Nivel de la investigación</b> Transversal, descriptivo y correlacional.</p>
<p><b>Problemas específicos:</b></p> <p>1. ¿Cuál es la relación entre la función del notario y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016?</p>	<p><b>Objetivos Específicos:</b></p> <p>1. Determinar la relación de la función del notario y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016.</p>	<p><b>Hipótesis Específicas:</b></p> <p>1. Existe relación entre la función del notario y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016</p>	<p><b>Dimensiones</b></p> <p>X1: función del notario</p> <p>X2: cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión.</p>	<p><b>e. Población</b> La población estuvo constituida 80 elementos, conformados por jueces, abogados, funcionarios judiciales y peritos del distrito judicial de Lima Norte durante el año 2016.</p>
<p>2. ¿Cuál es la relación del cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016?</p>	<p>2. Determinar la relación del cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima – Norte, 2016.</p>	<p>2. Existe relación entre el cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión que prevé la ley y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016</p>	<p>X3: mecanismos de defensa que regula el Código Civil</p> <p>Y1: Universalidad</p> <p>Y2: Exclusividad</p> <p>Y3: Transferibilidad</p>	<p><b>f. Muestra</b> Muestreo no probabilístico, se usarán la totalidad de elementos, es decir los 80 elementos judiciales.</p>
<p>3. ¿Cuál es la relación de los mecanismos de defensa que regula el Código Civil y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016?</p>	<p>3. Determinar los mecanismos de defensa que regula el Código Civil y el DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - Norte, 2016.</p>	<p>3. Existe relación entre los mecanismos de defensa que regula el Código Civil y sus EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD en el Código Civil Peruano en el distrito judicial de Lima - 2016.</p>		<p><b>g. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.</b> Un cuestionario que fue dirigido a los 80 elementos judiciales de la zona Norte de Lima.</p> <p><b>h. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información.</b> Programa estadístico Spss 23.0 Prueba estadística de Spearman o Pearson.</p>

## Anexo 2

### UNIVERSIDAD DE HUANUCO ESCUELA DE POSTGRADO

#### CUESTIONARIO

Estimado (a) estudiante, con el presente cuestionario pretendemos obtener información respecto a la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, para lo cual le solicitamos su colaboración, respondiendo todas las preguntas. Los resultados nos permitirán proponer sugerencias para mejorar los procesos inherentes a su entorno. Marque con una (X) la alternativa que considera pertinente en cada caso.

<https://sites.google.com/site/obsdelsunarprescripciones/aspectos-generales>

<http://www.abogadosinmobiliarios.pe/prescripcion-adquisitiva-notarial-peru/>

#### ESCALA VALORATIVA

Escala y valores				
Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo/ ni en desacuerdo	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
5	4	3	2	1

VARIABLE 1: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO						
	<b>Función del notario</b>	1	2	3	4	5
1	La prescripción adquisitiva vía notario se trámite por un proceso especial denominado <i>proceso no contencioso</i> .					
2	Si durante el proceso de prescripción adquisitiva aparece una persona que contradiga lo alegado por el solicitante, el notario deberá dar por concluido el trámite solicitado.					
3	La prescripción adquisitiva vía notarial procede ante ¿predios urbanos?					
4	Ante predios inscritos en zonas urbanas consolidadas, pero que hayan sido como rústicos.					
	<b>Cumplimiento objetivo de los requisitos de posesión</b>	1	2	3	4	5
5	Es necesario presentar una certificación municipal o administrativa para adquirir por prescripción adquisitiva.					

6	¿La presentación de recibos de servicios públicos es suficiente para acreditar la prescripción adquisitiva?					
7	¿Para la prescripción adquisitiva es necesaria la declaración efectiva de tres testigos?					
8	Si el accionante reconoce que es poseedor inmediato ¿se configura el requisito de la posesión como propietario?					

	<b>Mecanismos de defensa</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
9	Para solicitar la prescripción adquisitiva es necesario que la posesión se verifique al momento de presentar la demanda.					
10	Si el accionante reconoce que es poseedor inmediato ¿se configura el requisito de la posesión como propietario?					
11	Si el poseedor tuviera su título de propiedad inscrito en los Registros Públicos ¿puede interponer prescripción adquisitiva?					
12	La falta de independización del terreno que se pretende adquirir por prescripción ¿genera la improcedencia de la demanda?					

### Anexo 3

## UNIVERSIDAD DE HUANUCO ESCUELA DE POSTGRADO

### CUESTIONARIO

Estimado (a) estudiante, con el presente cuestionario pretendemos obtener información respecto a la DERECHO DE PROPIEDAD, para lo cual le solicitamos su colaboración, respondiendo todas las preguntas. Los resultados nos permitirán proponer sugerencias para mejorar los procesos inherentes a su entorno. Marque con una (X) la alternativa que considera pertinente en cada caso.

#### ESCALA VALORATIVA

Escala y valores				
Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo/ ni en desacuerdo	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
5	4	3	2	1

VARIABLE 2: DERECHO DE PROPIEDAD						
	Universalidad	1	2	3	4	5
1	Todas las cosas que están en el Comercio, son susceptibles de posesión?					
2	Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe?					
3	El derecho de propiedad, es el vínculo jurídico que se establece entre una persona y una cosa y que es universalmente oponible a terceros?.					
4	El derecho de superficie, es el derecho de hacer y mantener una construcción sobre el suelo o el subsuelo de otros?.					
	Exclusividad:	1	2	3	4	5
5	Es posible perder la propiedad o los derechos reales por abandono o renuncia, sin limitación alguna.					
6	¿La autorización administrativa para realizar una determinada instalación o actividad exime al propietario de sus obligaciones y responsabilidades de vecindad, según la jurisprudencia del TS?					
7	Según el Cod. Civil, la Posesión es un poder jurídico que permite usar y gozar la cosa?					

8	Se pueden dar garantía a los derechos de propiedad?					
	<b>Transferibilidad:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
9	¿Pueden adquirirse por ocupación los bienes inmuebles?					
10	Es posible perder la propiedad o los derechos reales por abandono o renuncia, sin limitación alguna?					
11	El poseedor de buena fe, debe esperar 10 años para inscribir su derecho?					
12	El sistema de la separación del contrato, se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad					

**ANEXO 4**  
**BASE DE DATOS**

Base de datos variable 1

Encuestados	Item01	item02	Item03	Item04	Item05	Item06	Item07	Item08	Item09	Item10	Item11	Item12
1	5	4	4	3	4	4	3	4	3	3	4	4
2	4	3	3	4	3	4	4	5	3	3	4	4
3	4	4	3	4	4	4	4	5	3	3	2	5
4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	2	4
5	4	4	4	5	4	4	4	5	3	3	3	4
6	4	3	4	5	4	4	3	4	3	4	2	4
7	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	3	4
8	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	5	4
9	3	3	4	4	3	3	3	4	3	3	3	4
10	3	3	3	4	3	3	3	4	3	3	3	4
11	3	3	4	4	4	3	4	3	3	4	3	4
12	4	4	3	3	4	3	4	4	3	3	2	3
13	4	4	3	4	4	4	3	3	3	3	3	4
14	4	4	3	3	3	4	4	4	2	3	3	3
15	4	3	3	4	4	3	3	4	2	3	3	4
16	4	4	3	3	4	3	3	3	3	3	2	3
17	4	4	3	4	3	4	3	3	4	3	2	4
18	4	3	4	3	4	3	4	4	3	3	3	4
19	4	4	3	4	4	3	4	4	3	3	4	4
20	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	5	4
21	3	3	3	2	3	4	3	3	4	3	3	4
22	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	4

23	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	4	3
24	4	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
25	4	4	3	5	4	3	4	3	4	4	3	3
26	4	4	3	4	4	3	3	4	3	2	3	3
27	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4
28	3	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
29	5	4	4	5	4	4	5	4	4	3	3	5
30	5	4	3	4	4	4	4	3	4	4	3	4
31	4	4	4	3	4	4	4	3	4	4	3	4
32	4	4	3	4	4	3	4	3	4	3	3	4
33	4	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4	4
34	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	4
35	4	4	4	3	4	4	4	3	3	3	5	4
36	4	3	4	4	3	4	3	3	4	3	3	4
37	4	4	4	4	3	4	3	4	3	3	2	4
38	4	4	3	4	3	4	4	3	4	3	3	4
39	4	4	4	5	4	4	5	4	3	3	4	4
40	4	4	4	5	4	4	5	5	4	3	4	4
41	4	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4
42	4	4	3	4	3	4	4	3	4	3	3	4
43	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	4	4
44	4	3	3	3	4	4	3	3	3	3	4	4
45	4	4	5	4	3	4	4	3	3	3	4	4
46	5	4	4	3	4	4	3	4	3	3	4	4
47	4	3	3	4	3	4	4	5	3	3	4	4
48	4	4	3	4	4	4	4	5	3	3	2	5
49	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	2	4

50	4	4	4	5	4	4	4	5	3	3	3	4
51	4	3	4	5	4	4	3	4	3	4	2	4
52	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	3	4
53	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	5	4
54	3	3	4	4	3	3	3	4	3	3	3	4
55	3	3	3	4	3	3	3	4	3	3	3	4
56	3	3	4	4	4	3	4	3	3	4	3	4
57	4	4	3	3	4	3	4	4	3	3	2	3
58	4	4	3	4	4	4	3	3	3	3	3	4
59	4	4	3	3	3	4	4	4	2	3	3	3
60	4	3	3	4	4	3	3	4	2	3	3	4
61	4	4	3	3	4	3	3	3	3	3	2	3
62	4	4	3	4	3	4	3	3	4	3	2	4
63	4	3	4	3	4	3	4	4	3	3	3	4
64	4	4	3	4	4	3	4	4	3	3	4	4
65	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	5	4
66	3	3	3	2	3	4	3	3	4	3	3	4
67	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	4
68	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	4	3
69	4	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
70	4	4	3	5	4	3	4	3	4	4	3	3
71	4	4	3	4	4	3	3	4	3	2	3	3
72	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4
73	3	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
74	5	4	4	5	4	4	5	4	4	3	3	5
75	5	4	3	4	4	4	4	3	4	4	3	4
76	4	4	4	3	4	4	4	3	4	4	3	4

77	4	4	3	4	4	3	4	3	4	3	3	4
78	4	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4	4
79	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	4
80	4	4	4	3	4	4	4	3	3	3	5	4

Base de datos de la variable 2

Encuestados	Item01	item02	Item03	Item04	Item05	Item06	Item07	Item08	Item09	Item10	Item11	Item12
1	4	4	3	4	4	3	4	4	3	3	4	4
2	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	5	4
3	3	3	3	2	3	4	3	3	4	3	3	4
4	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	4
5	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	4	3
6	4	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
7	4	4	3	5	4	3	4	3	4	4	3	3
8	4	4	3	4	4	3	3	4	3	2	3	3
9	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4
10	3	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
11	5	4	4	5	4	4	5	4	4	3	3	5
12	4	4	3	4	4	3	3	4	3	2	3	3
13	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4
14	3	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
15	5	4	4	5	4	4	5	4	4	3	3	5
16	5	4	3	4	4	4	4	3	4	4	3	4
17	4	4	4	3	4	4	4	3	4	4	3	4

18	4	4	3	4	4	3	4	3	4	3	3	4
19	4	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4	4
20	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	4
21	4	4	4	3	4	4	4	3	3	3	5	4
22	4	3	4	4	3	4	3	3	4	3	3	4
23	4	4	4	4	3	4	3	4	3	3	2	4
24	4	4	3	4	3	4	4	3	4	3	3	4
25	4	4	4	5	4	4	5	4	3	3	4	4
26	4	4	4	5	4	4	5	5	4	3	4	4
27	4	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4
28	4	4	3	4	3	4	4	3	4	3	3	4
29	4	4	3	4	4	4	4	3	3	3	4	4
30	4	3	3	3	4	4	3	3	3	3	4	4
31	4	4	5	4	3	4	4	3	3	3	4	4
32	5	4	4	3	4	4	3	4	3	3	4	4
33	4	3	3	4	3	4	4	5	3	3	4	4
34	4	4	3	4	4	4	4	5	3	3	2	5
35	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	2	4
36	4	4	4	5	4	4	4	5	3	3	3	4
37	4	3	4	5	4	4	3	4	3	4	2	4
38	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	3	4
39	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	5	4
40	3	3	4	4	3	3	3	4	3	3	3	4
41	3	3	3	4	3	3	3	4	3	3	3	4
42	3	3	4	4	4	3	4	3	3	4	3	4
43	4	4	3	3	4	3	4	4	3	3	2	3
44	4	4	3	4	4	4	3	3	3	3	3	4

45	4	4	3	3	3	4	4	4	2	3	3	3
46	4	3	3	4	4	3	3	4	2	3	3	4
47	4	4	3	3	4	3	3	3	3	3	2	3
48	4	4	3	4	3	4	3	3	4	3	2	4
49	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	5	4
50	3	3	3	2	3	4	3	3	4	3	3	4
51	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	4
52	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	4	3
53	4	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
54	4	4	3	5	4	3	4	3	4	4	3	3
55	4	4	3	4	4	3	3	4	3	2	3	3
56	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4
57	3	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
58	5	4	4	5	4	4	5	4	4	3	3	5
59	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	5	4
60	3	3	3	2	3	4	3	3	4	3	3	4
61	3	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	4
62	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	4	3
63	4	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
64	4	4	3	5	4	3	4	3	4	4	3	3
65	4	4	3	4	4	3	3	4	3	2	3	3
66	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4
67	3	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
68	5	4	4	5	4	4	5	4	4	3	3	5
69	5	4	3	4	4	4	4	3	4	4	3	4
70	4	4	4	3	4	4	4	3	4	4	3	4
71	4	4	3	4	4	3	4	3	4	3	3	4

72	4	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
73	4	4	3	5	4	3	4	3	4	4	3	3
74	4	4	3	4	4	3	3	4	3	2	3	3
75	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	4
76	3	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4
77	5	4	4	5	4	4	5	4	4	3	3	5
78	5	4	3	4	4	4	4	3	4	4	3	4
79	4	4	4	3	4	4	4	3	4	4	3	4
80	4	4	3	4	4	3	4	3	4	3	3	4

## ANEXO 5

### CONFIABILIDAD DE CROMBACH

#### CONFIABILIDAD DE CROMBACH VARIABLE 1

<b>Resumen de procesamiento de casos</b>			
		N	%
Casos	Válido	80	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	80	100,0

<b>Estadísticas de fiabilidad</b>	
Alfa de Crombach	N de elementos
,840	12

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

<b>Estadísticas de total de elemento</b>				
	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Crombach si el elemento se ha suprimido
ITEM01	54,59	31,174	,457	,831
ITEM02	54,70	30,745	,550	,827
ITEM03	54,78	31,297	,393	,835
ITEM04	54,42	29,175	,554	,825
ITEM05	54,72	31,299	,490	,830
ITEM06	54,61	30,995	,499	,829
ITEM07	54,63	29,212	,652	,820
ITEM08	54,67	29,763	,476	,831
ITEM09	55,08	32,893	,195	,845
ITEM10	55,28	33,569	,173	,843
ITEM11	54,93	31,147	,362	,837
ITEM12	54,63	28,815	,680	,818

## CONFIABILIDAD DE CROMBACH VARIABLE 2

<b>Resumen de procesamiento de casos</b>			
		N	%
Casos	Válido	80	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	80	100,0

<b>Estadísticas de fiabilidad</b>	
Alfa de Crombach	N de elementos
,829	12

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

<b>Estadísticas de total de elemento</b>				
	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Crombach si el elemento se ha suprimido
ITEM01	54,63	29,212	,652	,811
ITEM02	54,67	29,763	,476	,800
ITEM03	55,08	32,893	,195	,820
ITEM04	54,72	31,299	,490	,801
ITEM05	54,61	30,995	,499	,803
ITEM06	54,67	29,763	,476	,809
ITEM07	55,08	32,893	,195	,820
ITEM08	55,28	33,569	,173	,831
ITEM09	54,67	29,763	,476	,845
ITEM10	55,08	32,893	,195	,843
ITEM11	55,28	33,569	,173	,802
ITEM12	54,67	29,763	,476	,818