

**UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



**TESIS**

**DERECHOS DE GARANTÍA INSCRITOS Y SU  
INAFECTACION AL PROCESO DE USUCAPION EN LA  
CORTE SUPERIOR DE HUAURA, AÑO 2017**

**PRESENTADO POR**

**BACHILLER: ANDREA SONIA ESPINOZA CARBAJAL**

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE:**

**ABOGADO**

**ASESOR**

**DR. WILMER MAGNO JIMÉNEZ FERNÁNDEZ**

**HUACHO - 2018**

**REGULACIÓN DE LA CONDUCTA DE LESIONES CULPOSAS SEGUIDAS DE MUERTE EN EL  
CODIGO PENAL PERUANO**

**ELABORADO POR:**

---

**BACHILLER: ANDREA SONIA ESPINOZA CARBAJAL**

TESISTA

---

**DR. WILMER MAGNO JIMÉNEZ FERNÁNDEZ**

**ASESOR**

Presentada a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión para optar el Título Profesional de: ABOGADO.

Aprobada por:

---

**Mtro. SANJINEZ SALAZAR JOVAIN VALENTIN**

**PRESIDENTE**

---

**Mtro. BARTOLOME EDUARDO MILAN MATTA**

**SECRETARIO**

---

**Mtro. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR**

**VOCAL**

## **DEDICATORIA**

A nuestra madre, por habernos dado la vida y por ser nuestro motivo más importante de superación su solidaridad y amor, que nos enseñaron a superarnos académica y personalmente.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a nuestro asesor y docentes y a todas las personas en general quienes desde el primer día en las aulas universitarias nos formaron.

## INDICE

PORTADA .....	i
ASESOR .....	ii
MIEMBROS DEL JURADO .....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
INDICE.....	vi
INDICE DE TABLAS .....	ix
RESUMEN .....	x
ABSTRACT .....	xi
INTRODUCCIÓN.....	xii
CAPÍTULO I:.....	01
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	01
1.1. Descripción de la realidad problemática.	01
1.2. Formulación del Problema	04
1.2.1. Problema general.	04
1.2.2. Problemas específicos.	04
1.3. Objetivo de la Investigación	04
1.3.1. Objetivo General.	04
1.3.2. Objetivos Específicos.	05
1.4. Justificación de la Investigación	05
1.4.1. Justificación teórica.	05
1.4.2. Justificación metodológica.	05
1.4.3. Justificación práctica.	05
CAPITULO II.....	06
MARCO TEORICO .....	06
2.1. Antecedentes de la investigación:	06
2.1.1. Tesis internacionales:	06

2.2. Bases teóricas	08
2.3. Definición de términos	39
2.4. Formulación de hipótesis	42
2.4.1. Hipótesis General	42
2.4.2. Hipótesis específicas.	42
CAPÍTULO III .....	43
METODOLOGÍA.....	43
3.1. Diseño Metodológico	43
3.1.1. Tipo	32
3.1.2. Enfoque	43
3.2. Población y Muestra	44
3.2.1. Población	44
3.2.2. Muestra	44
3.3. Operacionalización de variables e indicadores	45
3.4. Técnica de Recolección de Datos	46
3.4.1. Técnicas a emplear	46
3.4.2. Descripción de la Instrumentos:	46
3.5. Técnicas para el Procesamiento de la Información	47
CAPÍTULO IV .....	49
RESULTADOS .....	49
CAPÍTULO V.....	61
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	61
5.1. Discusión	61
5.2. Conclusiones	62
5.3. Recomendaciones	63
CAPITULO VI.....	64
FUENTES DE INFORMACIÓN .....	64

6.1. Fuentes Bibliográficas	64
6.3. Fuentes Electrónicas	65
ANEXOS .....	70
MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	71
INSTRUMENTO PARA LA TOMA DE DATOS .....	72



## INDICE DE TABLAS

Tabla 1 .....	46
Tabla 2 .....	47
Tabla 3 .....	48
Tabla 4 .....	49
Tabla 5 .....	50
Tabla 6 .....	51
Tabla 7 .....	52
Tabla 8 .....	53
Tabla 9 .....	54
Tabla 10 .....	55

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1 .....	46
Figura 2 .....	47
Figura 3 .....	48
Figura 4 .....	49
Figura 5 .....	50
Figura 6 .....	51
Figura 7 .....	52
Figura 8 .....	53
Figura 9 .....	54
Figura 10 .....	55

## RESUMEN

**Objetivo:** Determinar si los derechos de garantía inscritos con anterioridad son afectados por el proceso judicial de usucapión de predios que se inician con posterioridad en la Corte Superior De Huaura en el año 2017. **Métodos:** la población de estudio fueron 36 personas (registradores, magistrados, abogados y estudiantes de derecho), y tres expedientes, para ello se ha utilizado una investigación de corte transversal el cual describe el vacío legal, respecto a la inafectación de los derechos inscritos en la SUNARP, por el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo esto genera un problema, se entiende que la adquisición de la propiedad por este medio, debe liberarle de cualquier obligación al nuevo propietario, sin embargo, este supuesto no se da en el plano real. **Resultados:** Los resultados obtenidos advierten que existe una situación compleja para que el juez, el registrador y el nuevo adquirente en el escenario de la aplicación de las normas sobre usucapión frente al principio registral de publicidad. **Conclusión:** Existe la necesidad de unificar criterios, teniendo en cuenta lo establecido por el VII Pleno en materia civil, modificar la norma sobre Lesiones Culposas seguidas de muerte como un delito autónomo, a fin de que los operadores no tengan ninguna incertidumbre al momento de resolver la causa.

**PALABRAS CLAVES:** usucapión, derecho real, derecho de garantía, derechos inscritos, vacío legal, unificación de criterios.

## ABSTRAC

**Objective:** Determine if the previously registered guarantee rights are affected by the judicial process of usucapion of properties that are initiated later in the Superior Court of Huaura in the year 2017. **Methods:** the study population was 36 people (registrars, magistrates , lawyers and law students), and three files, for this a cross-sectional investigation has been used which describes the legal vacuum, regarding the unaffectedness of the rights registered in the SUNARP, by the process of acquisitive domain prescription, However this generates a problem, it is understood that the acquisition of property by this means, should free any obligation to the new owner, however, this assumption is not given on the real plane. **Results:** The results obtained warn that there is a complex situation for the judge, the registrar and the new purchaser in the scenario of the application of the rules on usucapion against the registration principle of advertising. **Conclusion:** There is a need to unify criteria, taking into account the provisions of the Seventh Plenary Session in civil matters, modify the rule on Wrongful Lesions followed by death as an autonomous offense, so that operators have no uncertainty when resolving the cause.

**KEYWORDS:** usucapión, real right, right of guarantee, registered rights, legal vacuum, unification of criteria.

## INTRODUCCIÓN

El propósito principal del presente trabajo de investigación es analizar sobre los derechos de garantía inscritos y su inafectación con el proceso de usucapión del cual se puede advertir que los derechos inscritos y que se amparan bajo el principio de seguridad y publicidad deben gozar de tutela, por lo que no se deben afectar por acciones que conlleven a un particular a constituirse en propietario.

Entonces la interrogante nos lleva a formular las siguientes preguntas ¿En qué medida los derechos de garantía inscritos con anterioridad son afectados por el proceso judicial de usucapión de predios que inician con posterioridad en la Corte Superior De Huaura en el año 2017?

y ésta a su vez se desprenden en preguntas más específicas: ¿En qué medida los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017? Y ¿En qué medida la sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos? Por lo que se planteó realizar la investigación titulada: **DERECHOS DE GARANTÍA INSCRITOS Y SU INAFECTACION AL PROCESO DE USUCAPION EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA, AÑO 2017.**

Esta investigación motivó plantear el objetivo principal, el mismo que se traduce en: Determinar si los derechos de garantía inscritos con anterioridad son afectados por el proceso judicial de usucapión de predios que se inician con posterioridad en la Corte Superior De Huaura en el año 2017.

Del mismo modo, de este objetivo principal se desprendieron los siguientes objetivos específicos: Analizar en qué medida los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017 y Determinar en qué medida la sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos.

La presente investigación se ha dividido en capítulos: En el primer capítulo: Se describe el planteamiento del problema, la realidad problemática, formulación del problema, planteamiento de los objetivos y, formulación de la justificación de la presente tesis.

En el segundo capítulo, denominado marco teórico: Se describe los antecedentes bibliográficos que guardan una relación con el tema planteado, esto es el conflicto entre el delito de sicariato y homicidio por lucro.

En el tercer capítulo, metodología: Se da a conocer el diseño metodológico no experimental, es una investigación de corte transversal (Tipo: descriptivo, cuyo enfoque es cuantitativo-cualitativo, la muestra de estudio está integrada por un universo de 36 personas (jueces, abogados y estudiantes de Derecho y Ciencias Políticas) y un universo de 05 títulos de la oficina SUNARP - Huacho.

Asimismo, se realizó la Operacionalización de variables e indicadores y se presentó las técnicas e instrumentos de recolección de datos, con las técnicas empleadas para el procesamiento y análisis de la información.

En lo que respecta al Cuarto Capítulo, se elaboró los resultados a través de la representación gráfica e interpretación de los mismos, a raíz de la correspondiente encuesta llevada a cabo con la muestra de estudio, contrastando con ello la validez de las hipótesis planteadas.

En el Quinto Capítulo, se ha trabajado sobre los procesos y discusión acerca del proceso de usucapión y la inafectación de los asientos inscritos previamente en los registros públicos.

Y finalmente el Sexto Capítulo hace referencia a las conclusiones y recomendaciones; finalmente se consideró las fuentes de información donde se ha consignado las fuentes bibliográficas siguiendo las normas APA.

# CAPÍTULO I

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1. Descripción de la Realidad Problemática.

No es novedoso, ni antijurídico sostener que el derecho de propiedad, no solo se concibe un derecho principal de la persona humana, sino un derecho humano, de allí que su defensa implica que el Estado reconozca este atributo de manera permanente, esta investigación tiene como propósito investigar, si existe una protección, normativa al propietario aunque no haya inscrito su derecho, o en su caso, se impone el derecho de quien haya inscrito su derecho en los Registros Públicos.

La tesis planteada en esta tesis, nos conlleva a afirmar que existen diversas posturas sobre la protección del quien tiene inscrito su derecho, aun cuando no sea necesariamente un derecho de propiedad, pues puede haber un derecho de garantía como es el caso.

Entonces tenemos los procesos de prescripción adquisitiva de dominio mediante el cual un ajeno puede convertirse en propietario, pero ocurre que muchas de esas propiedades tienen cargas y gravámenes, entonces frente a ello, la pregunta es cuál será el destino de dichas cargas, de las garantías reales que aparecen en las partidas electrónicas, ¿al inscribirse finalmente al nuevo propietario, estas desaparecerán? O por el contrario el nuevo propietario deberá asumir las cargas que aparecen sobre el bien prescrito a su favor, entonces la primera variable de análisis es la Usucapión.

El otro elemento o variable de la investigación lo constituye el derecho obligacional inscrito, sustentado en el Principio Registral de Publicidad y Seguridad jurídica, el

primero que lo encontramos en el art. 2012 del Código Civil y en el artículo I del Reglamento General de los Registros Públicos sobre publicidad material prevé que “Principio de publicidad Artículo 2012°.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; así pues, que no obstante, su protección es de una de una norma infra constitucional, sin embargo, merecería ser protegido, por lo tanto, si bien la tesis postula por una protección al verdadero propietario; sin embargo, es el Estado, que debe igualmente amparar a quien inscribe su derecho obligacional y no debe quedar desamparado.

Hay diferentes posiciones respecto al derecho de propiedad como (Carrasco, 2017) En su trabajo de investigación titulada **“Prevalencia de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito. Lineamiento para la reforma del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil”**, realizada por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Sostiene que “el derecho de propiedad prevalece ante el embargo, ya que el artículo 2022° del Código Civil hace alusión al derecho Común, es decir al derecho Civil o comercial, más no a un derecho especial y específico; en el caso en comento, amerita un análisis profundo y advertir como el Derecho Registral debe imponerse, por lo tanto no puede ser oponible; por lo que al aplicarse el primero, nos remite a la aplicación del artículo 949 del mismo cuerpo normativo. Si bien es cierto, que el derecho de propiedad, se impone, pero los títulos inscritos que generaron un asiento de garantía real, no pueden verse afectados.

(Yarasca, 2017) En su trabajo de investigación titulada **“Oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrita en la tercería de dominio “Casación N° 3671-2014 Lima**, realizada por la Universidad Científica del Perú. Para optar el título profesional de Abogada. Llego a la siguiente conclusión respecto a la oponibilidad de la propiedad frente al embargo inscrito:

En un acto, sorprendente, el pasado 17 de Julio de 2015, se realizó el VII Pleno Casatorio donde se convocó a las partes de la causa tramitada bajo el Expediente N° 3671-2014, sobre tercería de propiedad contra embargo; este VII Pleno Casatorio, trajo una serie de cuestionamientos, por cuanto se lesionaba los principios de Publicidad, fe pública registral y seguridad registral que establece el Código Civil en el IX Libro y el Reglamento General de los Registros Públicos.

Debido a que se señalaba que el derecho de propiedad se imponía sobre el embargo inscrito, aunque este sea de una primera inscripción en el tiempo, sin embargo, esto es en caso de tercería, pero no de prescripción adquisitiva de dominio conforme ya lo anotamos y que es materia de esta investigación.

Entonces nuestra posición es que el derecho obligacional inscrito, no se puede afectar de modo alguno por las transferencias de propiedad, tampoco por un proceso de usucapión, siendo que en muchos casos se prefiere a la tercería lo que perjudicaría el derecho de crédito de los que inscribieron su derecho.

De otro lado, los artículos 2014 y 2022 del Código Civil estipulan que el tercero que adquiere un derecho de quien figura como titular en el registro, mantendrá tal derecho lo que significa que si un bien fue transferido pero ese acto no fue inscrito, el tercero que obtuvo un derecho del titular registral lo mantendrá, debido a su buena fe al confiar en el Registro, desde la óptica de este trabajo, la tesis adopta una posición de preferir el derecho inscrito conforme ya lo señalo la tratadistas Marianella Ledesma Narváez, quien considera que lo inscrito y registrado debe primar sobre lo no inscrito, esto en correlato con el principio registral de prioridad preferente.



En este caso, nuestras investigaciones tienen que ver con el hecho de que si existe la posibilidad de que frente a un proceso de usucapión se afecta o no las garantías reales sobre los predios y la respuesta es negativa, es decir no se afecta.

## **1.2. Formulación del Problema**

Luego del planteamiento del problema, corresponde formular la pregunta principal:

### **1.2.1. Problema general.**

¿En qué medida los derechos de garantía inscritos con anterioridad son afectados por el proceso judicial de usucapión de predios que inician con posterioridad en la Corte Superior De Huaura en el año 2017?

### **1.2.2. Problemas específicos.**

- ✓ ¿En qué medida los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017?
  
- ✓ ¿En qué medida la sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos?

## **1.3. Objetivo de la Investigación**

### **1.3.1. Objetivo General.**

Determinar si los derechos de garantía inscritos con anterioridad son afectados por el proceso judicial de usucapión de predios que se inician con posterioridad en la Corte Superior De Huaura en el año 2017.

### **1.3.2. Objetivos Específicos.**

- ✓ Analizar en qué medida los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017.
- ✓ Determinar en qué medida la sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos.

## **1.4. Justificación de la Investigación**

### **1.4.1. Justificación teórica.**

La presente investigación se justifica en la medida que es un tema relevante y de actualidad dado que las prescripciones adquisitivas de dominio sobre predios que ya tienen una inscripción de derechos de garantía.

### **1.4.2. Justificación práctica.**

La presente investigación permitirá conocer si actualmente los procesos que están en curso sobre usucapión pueden anotarse en los registros públicos, aun cuando ya se encuentren inscritos derechos garantizados y si estos son afectados.

### **1.4.3. Justificación metodológica.**

La presente investigación aplicará métodos de investigación científica relacionada con el campo jurídico que permitirán llegar a conclusiones confiables sobre los indicadores que se plantearán en la operacionalización de dichos indicadores.

## **1.1. Delimitaciones del estudio**

### **1.5.1. Delimitación espacial**

Esta investigación se realizará en el Distrito judicial de Huaura, por lo tanto, su alcance es local.

### **1.5.2. Delimitación temporal**

Para esta investigación se utilizará información que corresponde al año 2017.

## **1.2. Viabilidad del estudio**

Para el desarrollo de la presente investigación se cuenta con la capacidad logística (información suministrada por corte superior de justicia de Huaura), de igual manera se cuenta con los recursos humanos correspondientes toda vez que contamos con el apoyo del personal competente.

Ahora sobre el recurso financiero, siendo que la información para la realización de la presente investigación provendrá de los recursos propios.

Finalmente, sobre la literatura para la investigación, sí se cuenta con distintas investigaciones, posiciones de tratadistas de la doctrina internacional y nacional, también jurisprudencia nacional.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de la Investigación**

##### **2.1.1 Investigación a Nivel Internacional**

Cunalata (2015), en su tesis de grado previa a la obtención del título de abogado, titulado “La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013”. Universidad Nacional de Chimborazo – Riobamba – Ecuador, concluye: La sentencia que declare la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces y la inexistencia del título escriturario inscrito sobre bienes inmuebles, ubicados en el sector urbano; y al no existir el cumplimiento de normativa jurídica que reconozca este derecho, si vulnera los derechos patrimoniales de las personas y el derecho a la propiedad en todas sus formas. La sociedad ecuatoriana fundamentalmente en las áreas urbanas de la ciudad de Riobamba, para adquirir un bien raíz, en el cual no se posee título escriturario inscrito de un bien inmueble que está posesionado por más de quince años están sujetos a la imposición de manera taxativa a las normas legales por parte de los jueces que dictan sentencias, muchas veces rechazando las pretensiones justas y de los demandantes sin tomar en consideración los aspectos de la necesidad humana e imperiosa, violentando la verdadera aplicación de la justicia. El Juicio de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, es seguido por ciudadanos de bajos recursos económicos y quienes no tienen títulos de propiedad inscritos, que garanticen una vivienda digna en el Sector urbano. Los Municipios hoy llamados Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, dentro de su competencia territorial, se oponen en todos los procesos judiciales que se trata de bienes raíces sin realizar un estudio exhaustivo y profundo de una demanda planteada o de lo que es realmente la sentencia judicial dictada por un Juez de lo Civil dentro del juicio de Prescripción Extraordinaria

Adquisitiva de Dominio por estar en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida por más de quince años conforme lo establece la Ley. La falta de conocimiento por parte de la ciudadanía con respecto al Juicio de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, hace que sus derechos de propiedad sean vulnerados lo cual viola la Constitución de la República del Ecuador.

### **2.1.2 Investigación a Nivel Nacional**

Queypo (2014), en su tesis para optar el título de abogado, titulado “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”, Universidad Privada Antenor Orrego, concluye: La naturaleza jurídica constitucional del artículo 73 de la Constitución Política de 1993, estipula la imprescriptibilidad tan solo de los bienes inmuebles de dominio público; mas no de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. La Usucapión tiene perfecto asiento constitucional, en cuanto instituto que armoniza el interés individual con el bien común. Una cosa es que la institución jurídica no sea mencionada textualmente por su nombre en la norma fundamental, y otra muy distinta es que los fines de dicha institución sí se encuentren contemplados en la Constitución, y que por ello exista la necesidad de una ley que la desarrolle aún mas. El artículo 2 de la Ley N°29618 dispone la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, vulnerando el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política de 1993, la cual consagra el reconocimiento del derecho a la propiedad como derecho fundamental. El artículo 2 de la Ley N°29618 resulta inconstitucional debido a

que vulnera las normas derivadas del artículo 73 de la Constitución Política de 1993, porque dicha norma constitucional tiene por alcance solo a los Bienes Inmuebles de Dominio Público Estatal, mas no a los de dominio privado. El Tribunal Constitucional Peruano ha sido enfático en pronunciarse respecto a las características de los bienes del Estado; determinando solamente la imprescriptibilidad a los bienes de dominio público estatal. Los bienes de dominio privado estatal deben ser materia de

Usucapión dada su propia naturaleza, por lo tanto el Juez al encontrarse con este tipo de pretensiones debiera aplicar el control difuso, inaplicando el artículo 2 de la Ley N°29618 e interpretando la naturaleza jurídica del artículo 73 de la Constitución Política de 1993.

Araujo & Carranza (2016), en su tesis para optar el título de abogado, titulado “Aplicación de la Ley N° 29618 en procesos judiciales que los usucapientes cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil”. Universidad Nacional de Trujillo, concluye: Se debe otorgar el derecho de propiedad a los usucapientes que cumplen con los requisitos establecidos en el Artículo 950° del Código Civil, antes de la vigencia de la Ley N° 29618 debido a que las sentencias de prescripción adquisitiva de dominio tienen naturaleza declarativa, y a su vez, ordenan su inscripción en Registro Públicos. Las sentencias que otorgan el derecho de propiedad a los usucapientes que cumplen con los requisitos para prescribir antes de la vigencia de la Ley N° 29618, no contraviene el Artículo III del Código Civil de 1984 debido a que la referida ley no tiene efectos retroactivos siendo su aplicación de pleno derecho. Se debe unificar los fallos judiciales respecto a la aplicación de la Ley N° 29618, teniendo en cuenta que si los usucapientes han cumplido con los requisitos exigidos en el artículo 950° (primer párrafo) del Código Civil antes de la vigencia de la referida ley les corresponde ser declarados propietarios por prescripción adquisitiva de dominio. Desestimar las demandas de prescripción adquisitiva de dominio de los usucapientes que han cumplido con los requisitos para prescribir antes de la vigencia de la Ley N° 29618 vulnera el derecho de propiedad constitucionalmente protegido y establecido en el Artículo 73° de la Carta Magna.

## 2.2 Bases Teóricas

### 2.2.1 La Usucapión

#### Prescripción Adquisitiva o Usucapión

##### A) Definición

Para definir a la usucapión empezaremos mencionando lo expresado por Ramirez Cruz (2004), quien señala:

La usucapión o prescripción adquisitiva conforme ya se ha determinado es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante 5 o 10 años con las condiciones que fija la ley.

La usucapión es, en realidad mucho más que un medio probatorio del dominio. En palabras de José Antonio Álvarez Caperochipi, citado por Ramírez, “se trata de una investidura formal mediante el cual una posesión se transforma en propiedad. Es, pues, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”.

Esta institución jurídica no hace sino 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. 209 – 210)

Para Gunther Gonzales Barrón, citado por Meneses Gómez (2017):

La usucapión es la prueba por excelencia del derecho de propiedad, ya que no existe prueba más idónea para probar el derecho de propiedad que ostenta una persona sobre un bien que la usucapión, pudiendo existir otros medios de prueba; sin embargo, ninguno se puede comparar a la idoneidad y a la publicidad que genera la usucapión.

Para que una persona natural o jurídica adquiere la propiedad de un predio por usucapión, la legislación civil permite recurrir a un procedimiento no contencioso notarial o un proceso judicial para que el juez declare la prescripción y el

poseedor, convertido en propietario por el transcurso del tiempo, cuente con un título que acredite su derecho, entendiéndose a este como la sentencia final emitida por el juez. Lo mismo sucede en el procedimiento notarial en el que el acta que emita el notario será el título con el que se acredite su derecho, en tanto y en cuanto, no exista oposición alguna.

La prescripción adquisitiva de dominio opera desde el momento en que se inicia la posesión y no desde que vence el plazo, lo que se sustenta en razón de que el poseedor se comportó como propietario del bien, entonces lo medular es la posesión fáctica, sin necesidad de existencia formal por parte de la autoridad o funcionario público.

Vásquez Ríos (2011), nos indica que “la doctrina en general define la prescripción adquisitiva como el modo de adquirir, mediante una posesión prolongada durante un tiempo determinado la propiedad de un bien”. (p. 321)

Asimismo, nos dice Ledesma Narváez (2011), que:

Las definiciones que proponen los juristas son casi de contenido uniforme, cuidando no dejar de lado los elementos sustanciales como la posesión y el tiempo transcurrido.

Así también piensa Albaladejo, citado por Ledesma, cuando escribe que la “usucapión (o prescripción adquisitiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley”.

Para el notable jurista Jossierand, quien define la usucapión como “un modo de consolidar la propiedad, pues si no existiera la prescripción todos los derechos de propiedad estarían en peligro, ya que habría que remontarse siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título sería firme”. La probanza del derecho de propiedad que señala el autor, fue conocida por los romanos como la “prueba diabólica”,



que desde luego en la actualidad opera cuando se trata de acreditar el derecho de propiedad que provenga del modo derivado. (p. 13)

Según Ramírez Cruz (2012):

La usucapión es en realidad mucho más que un medio para probar el dominio. En palabras de José Antonio Álvarez-Caperochipi, citado por Ramírez Cruz: “se trata de una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”. (p. 70)

Señala Ferrer Mantilla (2015) que la Corte Suprema de Justicia de la República, en relación a la configuración adquisitiva o usucapión, ha establecido lo siguiente:

- a) La usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión (Casación 2161-2001-Lima).
- b) La propiedad del inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, reconociéndose de ese modo que la usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante plazo indicado en la norma (Casación 1545-2000-Cusco).
- c) La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica

- la conversión de la posesión continua en propiedad (Casación 1992-2003-Tacna)
- d) La prescripción adquisitiva es el modo de adquirir el dominio y demás Derecho reales poseyendo un bien mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley; es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad (Casación 273-1997-Lima).
  - e) La institución de la prescripción adquisitiva, es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, convirtiendo un hecho en Derecho, como lo es la posesión en propiedad (Casación 264-1998-Huánuco).
  - f) El Derecho adquirir por usucapión es constitucional por tanto irrenunciable (Casación 2107-1997-Lima). (p. 71)

## **B) Desarrollo Constitucional**

Alegre (2017), citando a Gonzales Barrón, argumenta:

La prescripción adquisitiva de dominio tiene plena legitimación constitucional, pues se sustenta en la cláusula de la “función social de la propiedad”, o la del “bien común” como le llama nuestro texto fundamental. Sí el bien común propende que la riqueza alcance a todos, mediante políticas redistributivas y de justicia social, entonces resulta intolerable que se deba proteger la situación de un propietario ausente y negligente, quien no solo renuncia a obtener provecho económico de la titularidad que el ordenamiento le ha reconocido, sino que además causa un daño general a la sociedad, pues permite que un bien no produzca lo que normalmente debiera. En otras palabras, no puede tolerarse bajo ningún concepto que un propietario perjudique a todos por su desidia.

Resulta una manifiesta inmoralidad que un titular conserve la propiedad a pesar de su continuada renuncia al goce del bien. El art. 70 de la Constitución de 1993 dice claramente que la propiedad “se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

La usucapión o prescripción adquisitiva tiene perfecto asiento constitucional, en cuanto se trata de un instituto que armoniza el interés individual con el bien común. Una cosa es que la figura jurídica no sea mencionada textualmente por su nombre en la norma fundamental, y otra muy distinta es que los fines de dicha institución sí se encuentren contemplados en la Constitución, y que por ello exista la necesidad de una ley que la desarrolle con profusión. (p. 54 – 57)

### **C) Clasificación de la Prescripción Adquisitiva**

De la Cruz (2014), indica que se clasifican en:

#### **i. Prescripción adquisitiva de dominio corta u ordinaria**

La usucapión corta u ordinaria contiene dos tipos de elementos, unos de carácter ordinario a los de la usucapión en general (posesión continua, pacífica, pública y como propietario) y otros especiales que diferencian a este tipo de prescripción y, se desprende de su propia regulación normativa, al prescribir el Art. 950° del Código Civil que “(. . .) la propiedad inmueble se adquiere por prescripción (. . .) a los cinco años cuando median justo título y buena fe”; es decir, además de la posesión continua, pacífica, pública, en concepto de dueño y por el plazo de ley (05 años) se requiere la presencia de justo título y buena fe, los mismos que serán desarrollados cuando tratemos los elementos de la prescripción adquisitiva de dominio o llamada también usucapión.

#### **ii. Prescripción adquisitiva de dominio larga o extraordinaria**

Para Gunther Gonzales la usucapión extraordinaria "es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el tiempo, y en las que no se toma en cuenta requisitos de orden jurídico- formal bastando la posesión continua, pacífica, pública y como propietario", desprendiéndose similar situación de la legislación civil al regular en su Art. 950 - primer párrafo- que: "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (. . .)".

Lo referido ut supra está dado para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, denominado en su entonces por los romanos como "prescripción por largo tiempo" o longi temporis praescriptio; puesto que, cuando se trate adquirir bienes muebles los requisitos son los mismos, empero del Art. 951 del Código Civil se desprende que el plazo será de cuatro (04) años cuando no medie buena fe, y no de diez años como se requiere para bienes inmuebles.

Finalmente, esgrimimos que aun cuando las clases de usucapión que desarrollamos difieran, producen los mismos efectos, esto es conferir la calidad de titular del derecho real al poseedor usucapiente. (p. 33 – 35)

#### **D) Fundamentos de la Usucapión**

Expresa, Ledesma Narváez (2011), que cabe señalar que González Linares al referirse al tema de la prescripción que encuentra los fundamentos en las razones siguientes:

- 1) En la prescripción tenemos la presencia de una institución de orden público, nos acota que el Estado tiene un alto interés en liquidar situaciones o relaciones jurídicas que causen inseguridad dentro de la interacción social. Es como el Estado armoniza o enlaza el interés público con el interés privado.
- 2) En poner término o fin a la prolongada o dilatada actitud negligente del acreedor ante la oportuna reclamación de su derecho crediticio frente al deudor.
- 3) En el abandono o el desinterés del titular del derecho real de propiedad para ejercer la posesión de manera efectiva sobre los bienes muebles e inmuebles, permitiendo que otro la ejerza con las prerrogativas de un propietario.
- 4) En la aspiración del Derecho, de otorgar estabilidad con seguridad jurídica a todas las relaciones humanas, evitando la incertidumbre y la zozobra que no pueden permanecer por tiempo indefinido. Situaciones que deben acabarse con la aplicación del plazo prescriptorio en cualquiera de sus formas.

- 5) En el interés de la misma sociedad de consolidar o perfeccionar el derecho de propiedad teniendo como base el ejercicio real, efectivo, directo, pacífico y público de la posesión, a favor de su poseedor, por el plazo establecido en la ley. Transformando el hecho posesorio en un derecho.
- 6) El fundamento general de la prescripción está en los intereses superiores a la sociedad, la cual exige un fin para todas las situaciones y relaciones jurídicas que se mantienen en el tiempo denotando inseguridad, incertidumbre, inestabilidad o zozobra: circunstancias estas que afectan a los grandes fines del derecho como la justicia, la seguridad, la paz, el bien común, que no son sino, los valores del Derecho mismo encaminados a la consolidación de sus propias instituciones jurídicas.
- 7) La prescripción contribuye a la efectiva funcionalidad social del derecho civil patrimonial, al perfeccionar o consolidar los derechos patrimoniales y extra patrimoniales de las personas, asegurando la paz social. (p. 16)

### **E) Efectos de la Usucapión**

Dentro de los efectos que produce la usucapión se señalan los siguientes, de acuerdo a Ledesma Narváez (2011):

- 1) Otorga seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, y en especial a la propiedad, ésta no es sino, la columna vertebral del derecho privado patrimonial.
- 2) Consolida la posesión (hecho) transformándola en propiedad (derecho)
- 3) Remedia la carencia de pruebas en tracto sucesivo descendente del derecho de propiedad.
- 4) Sanciona la desidia, negligencia y el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio del derecho. (p. 17 - 18)

### **F) Principios que orientan la Prescripción Adquisitiva**

Alegre (2017), indica que son los siguientes:

i. **Universalidad de prescripción**

El principio puede circunscribirse a la pregunta ¿quiénes pueden usucapir?, desde luego todas las personas naturales o jurídicas que tengan la capacidad para adquirir bienes. Adquirir los bienes que las personas hayan abandonado y permitido que terceros los posean por el plazo prescriptorio y con las demás exigencias de la ley material (artículo 950 del Código Civil). Los incapaces mayores de edad o menores de edad podrán adquirir a través de sus representantes. Todo poseedor que reúna las exigencias legales, está legitimado para usucapir.

ii. **Legalidad del plazo prescriptorio**

Solo la ley puede fijar los plazos para la prescripción artículo 2000 del Código Civil.

iii. **Seguridad jurídica**

En la doctrina se la tiene con principio que fundamenta la usucapión, al respecto conviene aclarar que se trata de un principio axiológico (vive en el mundo axiológico del derecho). El estado está en el deber de velar por la seguridad de los ciudadanos frente al patrimonio que ostentan, garantizándoles el derecho de propiedad y su titulación.

iv. **La irrenunciabilidad**

Hemos establecido que la normatividad sobre la prescripción es preponderadamente de orden público, de ahí la irrenunciabilidad del derecho a prescribir. A pesar que la usucapión se encuentra legislada en un cuerpo legal de derecho privado, está sometida a normas imperativas, por ser de orden público, como las que establecen los plazos para usucapir. (p. 59 – 60)

**G) Declaración Judicial de la Prescripción Adquisitiva**

Moreno & Valverde (2013), precisan que:

La usucapión no surte efectos frente a terceros de pleno derecho, sino que debe ser invocada por el interesado, por ende, el juez o funcionario público no puede declarar de oficio que se ha

cumplido la prescripción adquisitiva de dominio; es preciso entonces, que se invoque por el interesado mediante petición expresa.

El artículo 952° del Código Procesal Civil establece: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario”, en esta hipótesis el usucapiente no emplea la usucapición como excepción, sino la plantea como proceso o acción correspondiente a fin de que el órgano jurisdiccional lo declare como propietario.

Existe un acuerdo unánime de que el fallo que declara la usucapición no es constitutivo de derecho, sino meramente declarativo, puesto que solamente se limita a declarar la existencia o inexistencia del derecho peticionado (propiedad). (p. 31 - 32)

### **Prescripción Adquisitiva de Bienes Inmuebles de Dominio Privado del Estado**

Pasco (2016), indica que en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2016 se ha concluido que “puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”. (párr.2)

Zecenarro (2016), precisa:

En ese sentido, en materia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles de dominio privado del Estado el pronunciamiento favorable de juez o notario solamente cumple un rol declarativo, pues es a partir del momento en que un poseedor cumple el plazo legalmente establecido, y con estricta observancia de los requerimientos prescritos por ley, que se puede reputar a éste como propietario del bien sobre el cual se enseñoorea. (párr. 14)

Guzmán (2016), señala que:

Basta al usucapiente probar que ha cumplido con el requisito de la posesión cualificada hasta antes del 24 de noviembre del año 2010, para confirmar que se ha generado una situación jurídica definitiva constituida con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 29618. Ello debido a que la prescripción adquisitiva de dominio constituye un derecho que opera automáticamente luego de transcurrido el último día del plazo de posesión válida, y que prevalece ante un instrumento normativo que no tiene eficacia retroactiva para situaciones o relaciones jurídicas ya consumadas, en virtud de lo establecido en el artículo 103° de la Constitución y el artículo III del Código Civil. (párr.. 15)

#### **Procesos de Prescripción Adquisitiva de Bienes Inmuebles de Dominio Privado del Estado**

- i. Se adquiere propiedad por prescripción adquisitiva de dominio cuando se cumplen los hechos y no con la sentencia (2015) – Casación N° 287-2015-Junín

Sexto. - Que, estando a lo expuesto, es de aplicación al presente proceso la Teoría de los derechos adquiridos, en virtud de la cual “la nueva ley no puede no puede alcanzar a los derechos adquiridos de conformidad con la ley anterior, aunque, durante la vigencia de esta, no se hayan hecho valer”

Sétimo. - Que, estando al análisis de los medios probatorios actuados en el proceso, se tiene que éstos cumplen con lo dispuesto en el artículo 950 del Código Civil, por cuanto, han logrado probar su posesión continua, pacífica, pública como propietario durante diez años, derecho adquirido antes de la dación de la Ley 29618, por tanto, la demanda corresponde ser amparada.

- ii. Prescripción Adquisitiva de Dominio (2016) – Casación N° 1673-2015-Moquegua

DÉCIMO QUINTO.- Tal como fue indicado por la Asociación de Vivienda “La Cantuta”, ésta ingresó a la posesión del área sub litis el treinta y uno de enero dos mil uno, por ende, el plazo de diez años que exige la norma se habría cumplido el treinta y uno



de enero del año dos mil once, empero, teniendo en cuenta que la Ley número 29618, entró en vigencia el veinticinco de noviembre de dos mil diez, ésta resultaba aplicable al caso sub judice, en concordancia con el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, la cual desarrolla la teoría de los hechos cumplidos, por el cual todo hecho ocurrido o cumplido durante la vigencia de una norma se rige por ésta, por tanto los derechos que ingresaron dentro del patrimonio de una persona al amparo de una norma vigente en ese tiempo, no pueden ser que, haciendo una aplicación inmediata de la teoría de los hechos cumplidos al caso puesto a debate, solo resultan prescriptibles los bienes privados del Estado cuando el requisito de ejercicio de la posesión por un periodo de diez años se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley número 29618. Es así la demandante tenía que acreditar el ejercicio de su posesión por un periodo no menor de diez años hasta el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, conforme lo ha sostenido la Sala Superior en su considerativa novena de la sentencia del once de marzo de dos mil quince y, siendo que la parte actora solo acreditó ejercer la posesión por un periodo de nueve años, diez meses y veinticuatro días (a la entrada en vigencia de la Ley número 29618), no se ha cumplido con demostrar el ejercicio de la posesión por el mínimo de tiempo que exige la norma para que opere la prescripción ordinaria o larga, análisis concordante con el efectuado por la Sala Superior, por ende, no se evidencia que el Colegiado haya efectuado un análisis errado del artículo 950 del Código Sustantivo, por lo que, los argumentos expuestos sobre esta disposición material deben ser desestimados por nuevas normas jurídicas expedidas con posterioridad, (...)

### **2.2.2 Procesos de Prescripción Adquisitiva Notarial**

#### **Norma Legal sobre el procedimiento**

Cabrera (2017), indica que el proceso de prescripción adquisitiva notarial es:

El procedimiento que se tramita ante notario público por delegación de facultades, cabe indicar que en el caso peruano hasta el año 1999, solo se admitía la prescripción judicial; con la dación de la Ley 27157 y su reglamento se incorpora a nuestra legislación el trámite de prescripción notarial, prescripción que se realiza en el marco de regularización de edificaciones, aplicado solo a predios urbanos. (p. 65)

### **Presupuestos de la Usucapión**

#### **i. Posesión Continua**

Para Vásquez (2011):

Considerar la existencia de la posesión, el mismo debe probarse es a través de una serie regular de actos de posesión, minuto a minuto del bien. La continuidad de los actos posesorios se haya detenida solo por la interrupción de los mismos. Llámese interrupción civil si el poseedor ha perdido la posesión, se entiende a causa de un proceso en su contra; y, interrupción natural si el poseedor es privado de ella, puede ser por actos del propietario o de un tercero. En ambos casos, la interrupción cesa si el poseedor recupera la posesión antes de un año o si, por sentencia, se le restituye. (p. 323)

#### **ii. Posesión Pacífica**

Señala el autor Vásquez (2011), que:

Una de las características es que, quien posee, lo haga como propietario o lo que es lo mismo con el ánimo de serlo; lo que significa que la misma se haga en forma normal, pacífica. No se entendería que alguien pretendiera la prescripción y mantener una posesión conflictiva en constante lucha con el propietario. La violencia, como hecho, varía la posesión solo durante el tiempo que ocurre o duren sus efectos: cuando desaparece, la posesión se hace útil, y, por tanto, pueden prescribir, sin importar que luego el poseedor

use la violencia contra terceros que pretenden perturbar su posesión.  
(p. 324)

Ferrer (2015), argumenta:

La prescripción adquisitiva de bienes poseídos por la fuerza o por la violencia, no comienza sino desde el día en que se hubiese purgado el vicio de la posesión, lo que a nuestro juicio sucede al haber cesado la fuerza o la violencia, porque es solo al cabo de ese tiempo que el poseedor vicioso no tendrá contradictor en su posesión, al haber perdido el despojado la acción posesoria que le hubiera permitido recuperar el bien (p. 76)

### iii. Posesión Pública

Vásquez (2011), enfatiza:

La prescripción funciona a través de un hacer por parte del poseedor, es decir, porque este actúe sobre el bien como propietario, es más, al poseedor se le presume propietario: entonces no entenderíamos la validez de este principio si el poseedor actuara de forma clandestina. También se debe entender que, para sea válida la posesión, el propietario debe estar enterado de la misma y no accionar.  
(p. 324)

Para Ferrer (2015):

La prescripción adquisitiva corta, ordinaria o leve, como también se le conoce, tiene por objeto favorecer a todos aquellos que creyéndose en justicia propietarios no son tales por razones ajenas a su voluntad y previsión. Dicen Planiol y Ripert “que la prescripción de diez a veinte años tiende a subsanar en cuanto el verdadero propietario, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquel de quien el poseedor haya obtenido su Derecho. La ley, como especial consideración en favor del tercero que ha recibido un inmueble a “non domini”, le asegura, al cabo de un breve plazo, la situación. (p. 74)

### **Adquisición por Prescripción Adquisitiva de Propiedad constituye un derecho adquirido**

Ferrer Mantilla (2015), precisa:

En la praxis judicial existen dos medios o formas de probar el Derecho de propiedad sobre un bien: el título (de propiedad) y la usucapión. A falta del primero, la prueba de la propiedad sería muy difícil por no decir imposible-si no existiera usucapión. El adquirente solo podría ser propietario si su causante (transferente), a su vez, lo era también. La usucapión suprime esta dificultad, que sería insoluble: cierto número de años de posesión bastan.

La usucapión viene a suplir o evitar esta prueba tan plagada de dificultades, toda vez que aquel que se dice propietario solo deberá probar que él y sus antecesores han poseído el bien por el tiempo que la ley establece para adquirir el dominio por usucapión y esa prueba será suficiente para otorgarle un Derecho inimpugnable.

Esta institución de la usucapión es de la mayor importancia, pues el sistema jurídico ampara a quien sin ser propietario ejerce la posesión de un bien a través de un lapso determinado de tiempo. De ahí que se dice que se gana por prescripción un bien cuando este efectivamente se posee y no cuando se tiene una cadena de títulos de propiedad válidos. (p. 87)

### **Finalidad de la Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva**

Larico (2017), argumenta que:

La finalidad de la declaración de propiedad por prescripción es otorgar el Derecho de propiedad sobre el bien prescrito sin título y perfeccionar el título justo del bien adquirido. Estos efectos son retroactivos al día en que se inició la prescripción. Este efecto puede ser susceptible de

renuncia por quien tenga capacidad de ejercicio y adquisición (artículo 1991 CC). Pero el derecho a prescribir es irrenunciable.

Citando a Gonzales (2010) indica que: “para que la adquisición por prescripción produzca efectos contra el anterior dueño y contra terceros, es necesaria que la sentencia declarativa del Derecho, sea inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sus efectos son: Constituye título eficiente del Derecho de propiedad adquirido; y, Cancela el Derecho inscrito del anterior propietario.

De acuerdo a los principios del Derecho registral, la prescripción ganada producirá efecto contra terceros solamente desde el día de la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble. (p. 51)

### **2.2.3 Oposición del Estado a la Prescripción Adquisitiva**

#### **Quienes se pueden oponer**

Se da cuando cualquier interesado refiere “oposición” a la finalización positiva del procedimiento a favor del solicitante, los plazos previstos son de veinticinco días desde la última publicación, pues así está regulado en la Ley N° 27333, mientras que, como ya se ha explicado anteriormente otros computan el plazo de treinta días desde la última publicación, por prevalecer principios que asumen fuera de toda norma.

Siendo que el notario mientras no haya realizado la declaración, es decir hasta que se hay emitido el acta notarial que ponga fin al proceso, cualquier persona puede presentar su oposición y ser válida, mientras se trate del mismo predio, claro está.

El notario deberá poner en conocimiento del solicitante (la conclusión del asunto), el Colegio de Notarios y la Oficina Registral correspondiente mediante oficio, sobre la oposición presentada. Por otro lado, si no hubo oposición, el procedimiento habrá culminado de forma positiva al solicitante, extendiendo el notario el acta de notoriedad en la que deberá constar la evaluación de la prueba actuada, o la escritura pública. (p. 120 – 121)

### **Oposición de Bienes Nacionales**

Un problema que actualmente se observa es de Bienes Nacionales, quien en reiteradas oportunidades presenta su oposición al trámite de prescripción. El Estado podría formular oposición contra la inscripción de un derecho por un tercero – Casación N° 4685-2013:

Sétimo: Sin embargo, aun cuando el Decreto Legislativo N° 667 no regula expresamente la posibilidad de que el Estado presente oposición a la inscripción del derecho de posesión en sus bienes, no debe perderse de vista que la sola ausencia de una regulación explícita del legislador en este sentido no puede llevar a esta Suprema Sala a concluir per se que el Estado se encuentre impedido de oponerse de algún modo a la inscripción del derecho de posesión de un tercero operada en los predios de su propiedad, puesto que, como se explicará en adelante, una conclusión como ésta resultaría evidentemente contraria al derecho a la tutela jurisdiccional y al artículo 148 de la Constitución Política del Estado, que reconoce la facultad del órgano jurisdiccional de revisar las decisiones de la Administración.

Octavo: En efecto, el primer componente de la tutela jurisdiccional, consagrada por el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, se encuentra constituido indudablemente por el denominado derecho de acceso a la jurisdicción, por el cual se asegurara la posibilidad de promover la actividad jurisdiccional con el objeto de obtener de ella un pronunciamiento sobre las pretensiones deducidas. En este sentido, un análisis del caso desde la óptica de la protección a la tutela jurisdiccional y, además, del favorecimiento al proceso, evidencia la necesidad de reconocer al Estado la posibilidad de oponerse a las inscripciones de derecho de posesión que puedan realizarse sobre los bienes de su propiedad, puesto que, aún cuando la regulación contenida en el Decreto Legislativo N° 667 no permite que la inscripción del derecho de posesión produzca automáticamente la inscripción del derecho de propiedad a favor del poseionario, ello no deja de lado el hecho de que, en estos casos, el Estado deba enfrentarse a la inscripción de un derecho ajeno sobre los bienes de su propiedad, frente a la cual debe posibilitarse una vía de impugnación a lo decidido administrativamente.

Noveno: En todo caso, aún cuando podrían

suscitarse dudas en cuanto a los alcances que, en este tipo de supuestos, debe atribuirse al derecho de acceso a la justicia (por ser el propio Estado quien mantiene interés en impugnar la decisión de la Administración), no debe dejarse de lado que el artículo 148 de la Carta Política reconoce expresamente la posibilidad de someter a cuestionamiento judicial las actuaciones de la Administración; por lo que, de cualquier modo, no existiría razón válida para impedir que lo resuelto por la Administración en cuanto a la inscripción del derecho de posesión de un tercero sobre un bien predio estatal pueda ser sometido a impugnación judicial. Décimo: Ahora bien, esta Suprema Sala no advierte limitación alguna para que el cuestionamiento judicial a las inscripciones del derecho de posesión que se realicen sobre los predios Estatales puedan encaminarse válidamente a través de la vía de la oposición prevista en el artículo 24 del Decreto Legislativo N° 667; dado que: i) ya sea que se trate de predios particulares o estatales, el acto impugnado con la oposición siempre será el mismo: la inscripción del derecho de posesión a favor de un tercero; y, además, ii) el quid de la oposición será también idéntico: demostrar que la inscripción del derecho de posesión fue contraria a lo previsto por el Decreto Legislativo N° 667. Undécimo: En este sentido, debe concluirse que es válido para el Estado ejercer oposición contra las inscripciones del derecho de posesión que se realicen sobre los predios de su propiedad, empleando para ello la vía prevista en el artículo 24 del Decreto Legislativo N° 667, a efectos de permitirle la posibilidad el ejercicio adecuado de su derecho a la tutela jurisdiccional; por lo cual debe descartarse que, al haber reconocido esta posibilidad, la sentencia de vista haya incurrido en infracción de la disposición antes referida, la Ley N° 27584 o la Ley N° 27444.

### **Alternativas cuando hay oposición**

Lozano & Córdova (2017), indica:

El notario deberá poner en conocimiento del solicitante (la conclusión del asunto), el Colegio de Notarios y la Oficina Registral correspondiente mediante oficio, sobre la oposición presentada; con ello, no

se remite el expediente al Poder Judicial, sino que queda expedito el derecho del solicitante de iniciar su procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en vía judicial, o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso. (p. 121)

#### **2.2.1.1. Clasificación de los Derechos Reales**

(Sotomayor, 2015)El Código Civil Peruano clasifica a los derechos reales de la siguiente forma:

- a. **Derechos reales principales:** Son autónomo, es decir, no requieren de otro elemento para existir, tales como: La posesión, la propiedad, la copropiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la superficie, la servidumbre (p.17).
- b. **Derechos reales de garantía:** Son derechos que dependen de un crédito u obligación, tales como: La hipoteca, la prenda, la anticresis, el derecho de retención (p.17).

#### **2.2.1.2. Principios que rigen los derechos reales en nuestro país**

(Cercedo, 2010)No sólo los caracteres de los derechos reales son relevantes en nuestra investigación, sino también los Principios Generales que los rigen, a continuación, veamos los dos principios que rigen los derechos reales en nuestro país:

##### **a) El Principio de legalidad:**

(Cercedo, 2010) Uno de los aspectos fundamentales de los derechos reales es su tipicidad, es la forma como se establece los derechos reales, si sólo se permite usar los derechos ya existentes (numerus clausus) o si se deja en libertad a las personas la constitución de derechos reales que estimen convenientes (numerus apertus)(p.18).



En relación al principio de legalidad, el autor (Borda, 1994) señala que los derechos reales sólo pueden ser creados por ley y, que por ello, su número es limitado. El mismo señala que esto se debe a la preocupación del poder público porque todo está relacionado estrechamente con el régimen de propiedad y, que podría quedar alterada en sus mismos fundamentos si se admitiese la libertad de convenciones (p.12).

(Cercedo, 2010) En el sistema Numerus Clausus, la tipicidad cumple un papel fundamental en los derechos reales, siendo éstos derechos los que juegan un papel importantísimo en la determinación del Régimen de Propiedad de un país, no puede dejarse su creación a la voluntad de los particulares. Decimos esto porque según desarrollo de la Propiedad en la Historia, aquella pasó por distintas etapas y regímenes de propiedad; desde las más vinculantes hasta las más liberales; desde excluir a la propiedad del tráfico jurídico hasta la completa liberación de la misma. Se llega a la tipicidad para evitar que se excluyan del tráfico jurídico a la propiedad, para evitar que se creen derechos reales que vinculen a la propiedad a otros regímenes como la enfiteusis, el mayorazgo, las manos muertas, etc. Entonces, lo importante de sistema Numerus Clausus es que sólo podemos desenvolvernos dentro de los derechos reales tipificados en nuestro Código Civil (p.19).

(Cercedo, 2010) En el sistema Numerus Apertus, la tipicidad también juega un papel muy importante, el hecho que las personas tengan la libertad de crear sus propios derechos reales no quiere decir que los puedan hacer tan libremente, están sujetos a ciertas pautas de

creación, lo que permitirá que se mantenga un equilibrio entre lo que se cree y el propio sistema jurídico. Este régimen se distingue del anterior porque existe un acentuado acatamiento del codificador a la autonomía de la voluntad (p.20).

#### **b) El principio de Libertad de enajenación**

Es el principio que permite al titular de un derecho real enajenarlo, gravarlo o no hacerlo, a nadie se le puede obligar a realizar actos de disposición o gravamen de sus bienes o a no realizarlos. El artículo 882° del Código Civil de 1984 señala que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita. Este artículo tiene su origen en el artículo 852° segundo párrafo del Código Civil de 1936, donde también se establecía que no se puede establecer la prohibición de enajenar, salvo los casos permitidos por la ley. Podemos pensar entonces que una consecuencia del sistema *numerus clausus* que rige en nuestro país es la prohibición de los pactos restrictivos del derecho de propiedad que impiden enajenar o gravar los bienes (p.23).

#### **2.2.1.3. La posesión**

(Sotomayor, 2015) Desde el punto de vista etimológico, posesión proviene del vocablo romano *pos-sidere* o *possessio*, que significa “ponimiento de pies” y que quiere decir establecerse o hallarse establecido (p.17).

(Sotomayor, 2015)Es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare (p.17).

(Matteucci, 2015)Para conocimiento, el poseedor solo puede ejercer los siguientes poderes: (i) Uso (ii) Goce (iii) Disfrute (p.1).

En sí el poseedor es un propietario en potencia, toda vez que en la mayoría de casos se comporta como propietario frente al común de las personas. Además, el poseedor puede hacer uso de la llamada prescripción adquisitiva de dominio, una acción que la ley le otorga al comportarse como propietario si posee el bien de manera continua, pacífica, pública y como propietario durante cinco años si hay buena fe, y por diez si no la hay (p.1).

(Salvat, 1951)La posesión no debe ser confundida con la propiedad: 1º) La posesión confiere al poseedor el derecho de tener la cosa sometida a su voluntad, de usarla y aprovecharla como lo crea más conveniente y este conjunto de derechos recibe en doctrina el nombre de jus possessionis o derechos derivados de la posesión; la propiedad confiere al propietario el derecho de poseer la cosa o jus possidendi, pero al lado de este derecho el propietario tiene otro más, que le permite disponer y gozar ampliamente de ella (...) Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que si bien la posesión y la propiedad son cosas diferentes, existen entre esas dos instituciones relaciones muy grandes: 1º la posesión, como veremos más adelante, si es protegida y amparada por la ley es precisamente porque ella crea una presunción de propiedad; 2º la posesión en sí misma es un elemento

de adquisición de la propiedad; 3º la posesión por el transcurso del tiempo conduce a la adquisición de ésta por la prescripción adquisitiva(p.33).

#### **a) Clasificación**

(Sotomayor, 2015)Existe diversa clasificación para la posesión, como detallamos a continuación:

##### **a. Posesión inmediata y mediata**

(Sotomayor, 2015)Según el artículo 905 del Código Civil, es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, mientras que la posesión mediata corresponde a quien confirió el título (p.29).

(Sotomayor, 2015)El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión, quien confirió el título (p.29).

(Sotomayor, 2015)El poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo, el inquilino que posee para el propietario (p.29).

##### **b. Posesión de buena fe**

(Sotomayor, 2015)Se encuentra prevista en el artículo 906 del Código Civil, que dice: “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título” (p.29).

(Sotomayor, 2015)La buena es la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva

de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título (p.29).

### **c. Posesión precaria**

(Sotomayor, 2015)La posesión precaria esta legislada en el artículo 911° de nuestro Código Civil; el cual prescribe que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido” (p.29).

(Sotomayor, 2015)Como podemos apreciar, se trata de una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión (p.29).

#### **2.2.1.4. La propiedad**

(Sotomayor, 2015)La expresión “propiedad” (del latin proper-ser mio, estar ligado a mí, pertenecerme) suele considerarse como sinónimo del término “dominio”(p.29).

(Sotomayor, 2015)El artículo 923 del Código Civil, define este derecho, a partir de sus atributos, al señalar que: “La propiedad es 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” (p.29).

(Sotomayor, 2015)La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales o incorporales (p.29).

#### a) Atributos de la propiedad

(Sotomayor, 2015)Cuatro atributos o derechos confieren la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar (p.53).

- a. **Usar: Es servirse del bien.** Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro (p.53).
- b. **Disfrutar:** Es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que proviene del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir un contrato (p.53).
- c. **Disponer:** Es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo (p.53).
- d. **Reivindicar:** La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cual recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuales, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto (p.53).

#### b) Características:

(Salvat, 1951) Los caracteres del derecho de propiedad, como complemento de los atributos del propietario, configuran y delimitan este derecho de propiedad como el más completo de los derechos reales. La doctrina señala cuatro caracteres: es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. Por ser un derecho real, la propiedad confiere a su titular las facultades de persecución y de preferencia, y además establece respecto de la cosa una relación directa e inmediata. Por ser un derecho exclusivo, la propiedad es erga omnes, esto es, se puede oponer a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular. Por ser un derecho absoluto, la propiedad confiere a su titular todas las facultades posibles sobre un bien. Aquí se insertan precisamente los atributos del propietario referidos en el acápite anterior. Y por ser un derecho perpetuo, la propiedad solo se extingue cuando el bien desaparece o cuando es abandonado no así por el simple no uso del titular (p.2).

(Salvat, 1951) El derecho de propiedad sobre los predios, es decir, sobre los terrenos, las casas, los edificios y bienes similares es uno que usualmente se analiza desde el punto de vista del derecho civil clásico. Sin embargo, las categorías conceptuales del derecho civil, muchas veces importadas de otros países, no siempre llegan a engarzarse adecuadamente con el contexto socioeconómico de nuestro país. De ahí que se susciten diversos problemas sociales en torno a la propiedad predial: los asentamientos humanos y las posesiones informales, el crecimiento desordenado de la ciudad, las construcciones irregulares, el

déficit de vivienda y de servicios básicos, etc. Por ello, consideramos que es pertinente una investigación en torno a la propiedad predial y específicamente al concepto de predio con una perspectiva funcionalista que tome en consideración el desenvolvimiento de dichos conceptos en la realidad y procurando tomar en cuenta los vínculos de este ámbito del derecho con otras ciencias como la economía, la sociología y el urbanismo (p.2).

## **2.2.2. DERECHOS PERSONALES O DE CREDITO:**

### **2.2.2.1. Definición**

(More, 2013) A diferencia del derecho real, el derecho personal u obligacional es dinámico, no tiene las ataduras que la ley prevé para los derechos sobre bienes; existe libertad en la creación de este tipo de derechos; se aplica en este caso el sistema de *numerus apertus*, el Estado ha conferido a los particulares la libertad de creación de relaciones jurídicas obligacionales; se trata de un vínculo jurídico existente entre dos sujetos, que surge como consecuencia de un acuerdo de voluntades o en virtud de la ley; el contrato es el derecho personal por excelencia; se puede decir, sin duda alguna, que el contrato es al derecho obligacional lo que la propiedad es al derecho real; siempre que no contravenga la ley o las buenas costumbres, ni afecte ilícitamente el derecho de terceros, los acuerdos o concertación de voluntades entre do o más personas, respecto de derechos patrimoniales, resulta válida y obtiene la protección del ordenamiento jurídico; los contratos son propicios para los negocios y la actividad mercantil o comercial de cualquier tipo, nacional o internacional; para la circulación y tráfico de bienes en el mercado;



para generar derechos y obligaciones recíprocos entre quienes los celebran; para ceder derechos sobre bienes corpóreos o incorpóreos, para la explotación de recursos, para la realización de obras, para la prestación de servicios; para obtener recursos financieros; etc.; la lista es realmente inacabable(p.182).

#### **2.2.2.2. El Derecho Patrimonial**

(Picazo, 1996) En toda comunidad o sociedad bien organizada es necesario establecer una serie de reglas por medio de las cuales se lleve a cabo la distribución de los bienes económicos entre los miembros de esa comunidad o sociedad y, por consiguiente, la atribución a cada uno de ellos de concretos y determinados bienes. De esta suerte, el primero de los temas con que se enfrenta el Derecho Patrimonial es precisamente el relativo a la atribución de los bienes económicos a las personas. La vida económica no se hace, sin embargo, con la simple función de atribución-distribución. La búsqueda de la satisfacción de necesidades y de la realización de los diferentes fines personales, en el orden de una sociedad, exige una organización del trabajo y, por consiguiente, las reglas en virtud de las cuales unas personas realizan o pueden realizar prestaciones de servicios en favor de otras (cooperación o colaboración social) y un tráfico o cambio de manos de los bienes económicos (intercambio en sentido amplio). De esta suerte puede decirse que el Derecho Patrimonial regula las diferentes operaciones que las personas realizan en relación con los bienes económicos (p.39).

(Ramos, 2012) Los derechos patrimoniales se distinguen en dos grupos: derechos reales y derechos de obligación (crédito). Es necesario indicar algunas ideas que nos ayudaran a diferenciar estos derechos patrimoniales; los glosadores dividieron en *ius in rem* y *ius in personam*, basándose en la oposición que había formulado el Derecho romano entre el *actio in rem* y el

actio in personam es que se distingue entre derechos reales y derechos de obligación (p.5).

### **2.2.2.3. Los elementos de la relación obligacional.**

(Freyre, 2010)La obligación, en nuestro concepto, tiene cuatro elementos:

#### **a) Los sujetos de la obligación**

El deudor tiene un débito ante el acreedor y éste, a su turno, tiene un crédito frente al deudor. No hay obligación sin la existencia de dos personas; una que es la que contrae la obligación y otra a favor de quien se haya contraído.

(Freyre, 2010) El derecho personal dentro del género del derecho subjetivo- se integra sobre la base de dos elementos: un crédito y una deuda. Cada uno de ellos es una realidad jurídica distinta, con existencia propia, y tiene su propio titular y sujeto (p.694).

La dualidad de los titulares de un predio es una necesidad natural del Derecho personal supone un vínculo que relaciona entre sí a dos sujetos y pone en contacto determinadas virtualidades jurídicas (una pretensión y un deber) del que uno y otro son portadores (p.695).

#### **b) Vínculo jurídico**

(Freyre, 2010)Es indudable que, en virtud de la obligación entre el acreedor y el deudor, se establece un "vínculo jurídico" o "relación jurídica". El vínculo es un elemento inmaterial; es decir,

puramente jurídico, en el sentido de que por medio de la norma jurídica se establece un "nexo" entre el acreedor y el deudor, ubicándolos como polos opuestos en una misma relación jurídica. Esta relación se caracteriza y distingue de otras por las particularidades de ese "enlace" que llamamos vínculo (p.697).

(Freyre, 2010) No cabe, pues, relación obligacional en que acreedor y deudor sean entes separados. Ellos, necesariamente, tienen que estar atados por un vínculo jurídico y, por tanto, éste constituye elemento esencial de toda obligación (p.697).

**c) Objeto de la obligación**

(Freyre, 2010) Algunos tratadistas distinguen entre el "objeto" de la obligación, como las cosas o los servicios, y "la prestación", como la conducta del deudor que proporciona aquellas cosas o servicios (p.697).

(Freyre, 2010) Algunos otros, en fin, distinguen entre el "objeto" y el "contenido de la obligación"; en tanto que el objeto sería "aquello (bien o utilidad) que le procura al acreedor la satisfacción de su interés"; el contenido, que se identifican a su turno con la prestación, sería "la conducta que debe desplegar el deudor para que el acreedor obtenga el objeto deseado". Desde esta óptica, constituirían elementos de la obligación tanto el "objeto" como el "contenido" (p.697).

(Freyre, 2010) El objeto de la obligación exige, a su turno, la concurrencia de cuatro elementos esenciales: posibilidad,

licitud, determinación o determinabilidad, y patrimonialidad (p.698).

d) **Una causa**

(Freyre, 2010)En su doble acepción de "causa eficiente" o "fuente de las obligaciones" y "causa legal" o "causa final"(p.713).

(Freyre, 2010)La doctrina admite dos causas como fuentes de la obligación: la ley y los actos jurídicos. Los hechos jurídicos y otros elementos que figuren como antecedentes de la obligación no pueden constituir "causa", porque la obligación no ha surgido de su virtualidad jurídica (p.713).

#### **2.2.2.4. Trasmisión de las obligaciones**

Es de comprobar que las normas sobre la cesión de derechos integran el Capítulo Único del Título VIII -sobre transmisión de las obligaciones en materia civil - de la Sección Primera del Libro VI del nuevo Código Civil.

(Parodi, 2007)Al optar por la expresión “cesión de derechos” y al ubicar esta figura jurídica en el libro sobre las Obligaciones, el legislador de 1984 se ha apartado de la impropia terminología utilizada por el Código Civil de 1936, que hablaba de “Cesión de créditos” El legislador trata ahora a esta figura, no como un contrato nominado, tal como lo hizo el Código anterior, sino como una modalidad obligacional consistente en ceder derechos, lo que se adecúa a su verdadera naturaleza (p.25).

(Parodi, 2007) La cesión de créditos no es sino una especie dentro de un género más amplio constituido por la cesión de derechos. Los derechos

comprenden no solo los créditos, esto es, los derechos de obligación de una persona respecto de otra, sino toda clase de derechos patrimoniales transferibles, siempre que no tengan por ley un procedimiento de traslación distinto. Mediante la cesión se transmiten los derechos que han sido adquiridos o transferidos en virtud de título distinto, ya sea contractual -una compraventa, por ejemplo, o extracontractual -por ejemplo, la herencia o una disposición legal que así lo ordene (p.25).

### **2.3. Definición de Términos Jurídicos:**

#### **Bienes Muebles**

Son los bienes muebles que se pueden trasladarse de un lugar a otro, cuya vida útil es superior a un año y su valor monetario no sea inferior a 1/8 de la UIT tal es caso de los muebles, maquinaria y equipo de propiedad del estado o las entidades del sector público. (Control Patrimonial de los Bienes Estatales, s.f., p. 5)

#### **Bienes Inmuebles**

Suelen clasificarse así aquellos que lo son por naturaleza fija constituida por: terrenos, casas, edificios, infraestructura pública y otras construcciones etc. (Control Patrimonial de los Bienes Estatales, s.f., p. 5)

#### **Bienes de Dominio Público**

Es aquel que pertenece o es proveído por el Estado a cualquier nivel: Gobierno central, municipal o local, por ejemplo, a través de empresas estatales, municipales, etc. (Palomeque, 2012, p. 5 – 6)

#### **Bienes de Dominio Privado**

Comprende los bienes que el Estado posee y administra como un particular, que le producen ingresos, que puede enajenar, por lo menos, en general, y que en nada se diferencian, por tanto, exteriormente de las cosas susceptibles de propiedad privada. Una granja modelo, una yeguada, un bosque, una fábrica de tabacos o de cerillos, esto es lo que forma parte del dominio privado. El derecho civil aparece como el normalmente aplicable a los actos de que estos bienes pueden ser objeto. (Palomeque, 2012, p. 12)

### **Prescripción Adquisitiva o Usucapión**

La usucapión o prescripción adquisitiva es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. (Ramírez, 2004, p. 209 – 210)

### **Prescripción adquisitiva de dominio corta u ordinaria**

La usucapión corta u ordinaria contiene dos tipos de elementos, unos de carácter ordinario a los de la usucapión en general (posesión continua, pacífica, pública y como propietario) y otros especiales que diferencian a este tipo de prescripción y, se desprende de su propia regulación normativa. (De la Cruz, 2014, p. 33 – 35)

### **Prescripción adquisitiva de dominio larga o extraordinaria**

Es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el tiempo, y en las que no se toma en cuenta requisitos de orden jurídico- formal bastando la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. (De la Cruz, 2014, p. 33 – 35)

### **Principio de universalidad de prescripción**

El principio puede circunscribirse a la pregunta ¿quiénes pueden usucapir?, desde luego todas las personas naturales o jurídicas que tengan la capacidad para adquirir bienes. Todo poseedor que reúna las exigencias legales, está legitimado para usucapir. (Alegre, 2017, p. 59 – 60)

### **Principio de legalidad del plazo prescriptorio**

Solo la ley puede fijar los plazos para la prescripción artículo 2000 del Código Civil. (Alegre, 2017, p. 59 – 60)

### **Principio de seguridad jurídica**

El estado está en el deber de velar por la seguridad de los ciudadanos frente al patrimonio que ostentan, garantizándoles el derecho de propiedad y su titulación. (Alegre, 2017, p. 59 – 60)

### **Principio de la irrenunciabilidad**

Hemos establecido que la normatividad sobre la prescripción es preponderadamente de orden público, de ahí la irrenunciabilidad del derecho a prescribir. (Alegre, 2017, p. 59 – 60)

### **Posesión Continua**

Considerar la existencia de la posesión, el mismo debe probarse es a través de una serie regular de actos de posesión, minuto a minuto del bien. La continuidad de los actos posesorios se haya detenida solo por la interrupción de los mismos. (Vásquez, 2011, p. 323)

## **Posesión Pacífica**

Una de las características es que, quien posee, lo haga como propietario o lo que es lo mismo con el ánimo de serlo; lo que significa que la misma se haga en forma normal, pacífica. No se entendería que alguien pretendiera la prescripción y mantener una posesión conflictiva en constante lucha con el propietario. (Vásquez, 2011, p. 324)

### **2.3. Formulación de Hipótesis**

#### **2.3.1. Hipótesis General**

En virtud del Principio de Prioridad Preferente, los derechos de garantía inscritos con anterioridad al proceso judicial de usucapión de predio no son afectados por lo que aún si el proceso de prescripción se dé declare favorable al demandante, este tendrá que responder por los derechos inscrito en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

#### **2.3.2. Hipótesis específicas.**

- Los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017.
- La sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos.



## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **3.1. Diseño Metodológico**

##### **3.1. Diseño Metodológico**

Según Hernández Sampieri Et, Al. (2003) “los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado”.

El diseño metodológico es no experimental, porque se realiza sin manipular deliberadamente la variable, se observaron los fenómenos en un ambiente natural y para después analizarlos, en este caso: la inafectación de los asientos inscritos de garantías reales por los procesos de prescripción adquisitiva de dominio.

Es una investigación de corte trasversal porque los datos se recolectaron en un único momento, en el año 2017, Corte Superior de Huaura su propósito es describir la variable y sus dimensiones cada una de ellas y las diferencias preferenciales en un momento dado (Hernández, Fernández y Baptista 2003, Pág. 270).

### 3.1.1. Tipo

La investigación es aplicada porque se toma como lugar de investigación la Corte Superior de Huaura es de nivel descriptivo correlacional, considerando que se describirá a la variable y sus dimensiones anotadas líneas arriba. (Hernández, Fernández y Baptista, 2003. Pág. 63). En este caso, conforme ya se ha señalado se trata de establecer los criterios para establecer los parámetros de afectación de los procedimientos de inscripción de un título de prescripción adquisitiva sin que afecte a los asientos anotados.

### 3.1.2. Enfoque

El enfoque de la investigación es mixto (cualitativo y cuantitativo) cualitativo, porque se utilizó información sobre la literatura y doctrina del derecho penal; es cuantitativo, por cuanto se recolectó información y se sometió al análisis de datos para la demostración del establecimiento de los objetivos tanto general como los específicos y la mediación numérica, el conteo y frecuentemente el uso de la estadística para establecer con exactitud los patrones de la investigación (Hernández, Fernández, y Baptista, 2003, Pag.64).

## 3.2. Población y Muestra

### 3.2.1. Población

Es el conjunto de todos los elementos a los cuales se refiere la investigación. Así mismo la define Balestrini Acuña (1998) como “Un conjunto finito o infinito de personas, cosas o elementos que presentan características comunes” (p.123).

La población materia de estudio se circunscribe a las unidades de observación siguientes:

#### ✓ **Personas**

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados permitieron recopilar la información necesaria para los efectos de contrastar la hipótesis planteada. La población a estudiar está conformada por **36 personas** entre registradores, asistentes registrales, abogados, estudiantes de derecho y litigantes.

✓ **Documentos**

Se analizó 05 títulos de la SUNARP que se desarrollaron en el año 2017.

**3.1.1. Muestra**

La muestra probabilística estratificada estuvo constituida por 36 personas, de las 02 jueces, 02 asistentes judiciales, 03 fiscales, 03 asistentes de función fiscal, 05 abogados, 10 litigantes y 11 estudiantes del último ciclo, además de 05 títulos y el porcentaje estadístico necesario que permita establecer una visión de la problemática planteada.

Se aplicó la siguiente fórmula:

Donde:

$$n = \frac{Z^2 pq \cdot N}{E^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

<b>n</b> =	?	<i>muestra</i>
<b>Z</b> =	1,96	<i>nivel de confianza, 95%: 2= 47.5%: 100 = 0,475</i>
<b>p</b> =	0,5	<i>probabilidad de éxito: 50%: 100= 0,5</i>
<b>q</b> =	0,5	<i>probabilidad de fracaso: 50%: 100= 0,5</i>
<b>E</b> =	0,05	<i>nivel de error, 05%: 100= 0,05</i>
<b>N</b> =	813	<i>población</i>

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5)(0.5)(57)}{(0.05)^2 (57 - 1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

$$N = 36$$

### 3.3. Operacionalización de variables e indicadores

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS
<b>(X)</b> <b>PREFERENCIA DEL DERECHO DE GARANTIA INSCRITO</b>	<b>X.1.</b> Ley N° 29618	X.1.1. Norma Legal	PREGUNTA
		X.1.2. Protección constitucional	PREGUNTA
		X.1.3. Finalidad	PREGUNTA
	<b>X.2.</b> Ley N° 29151	X.2.1. Norma legal	PREGUNTA
		X.2.2. Supuestos	PREGUNTA
		X.2.3. Situación fáctica	PREGUNTA
	<b>X.3.</b> Propiedad privada del Estado	X.3.1. Norma legal	PREGUNTA
		X.3.2. Modalidades	PREGUNTA
		X.3.3. Causales.	PREGUNTA
<b>(Y)</b> <b>USUCAPIÓN</b>	<b>Y.1.</b> Prescripción adquisitiva de dominio	Y.1.1. Ley del notariado	PREGUNTA
		Y.1.2. Facultad discrecional notarial	
	<b>Y.2.</b> Procedimiento no contencioso	Y.2.1. No hay litis	PREGUNTA
		Y.2.2. Publicación	PREGUNTA
		Y.2.3. Adquisición de la propiedad	PREGUNTA

### 3.4. Técnica de Recolección de Datos

Las técnicas e instrumentos utilizados en el presente trabajo de investigación se muestran a continuación:

#### 3.4.1. Técnicas a emplear

- Recopilación de datos e información de expedientes.
- Análisis jurisprudencial
- Análisis documental
- Encuestas

### 3.4.2. Descripción de la Instrumentos:

- a) **Encuestas:** Este instrumento cuenta con un cuestionario de preguntas obtenida de las variables e indicadores identificados en el cuadro de operacionalización de variables.
- b) **Análisis documental:** Análisis doctrinario de las diversas referencias bibliográficas, así como de la jurisprudencia existente.
- c) **Análisis documental:** Análisis de 05 títulos SUNARP - OFICINA HUACHO en el año 2017.
- d) **Uso de Internet:** Al que recurriremos con la finalidad de obtener datos e información teórico-científica recientes con relación a la problemática descrita en esta investigación (tesis nacionales e internacionales)

### 3.5. Técnicas para el Procesamiento de la Información

El procesamiento de la información consiste en desarrollar una estadística descriptiva e inferencial con el fin de establecer cómo los datos cumplen o no, con los objetivos de la investigación.

#### a. Descriptiva

Permitirá recopilar, clasificar, analizar e interpretar los datos de los ítems referidos en los cuestionarios aplicados a los estudiantes que constituyeron la muestra de población. Se empleará las medidas de tendencia central y de dispersión.

Luego de la recolección de datos, se procedió al procesamiento de la información, con la elaboración de cuadros y gráficos estadísticos, se utilizó para ello el SPSS (programa informático Statistical Package for Social

Sciences versión 21.0 en español), para hallar resultados de la aplicación de los cuestionarios

- Análisis descriptivo por variables y dimensiones con tablas de frecuencias y gráficos.

## **b. Inferencial**

Proporcionará la teoría necesaria para inferir o estimar la generalización o toma de decisiones sobre la base de la información parcial mediante técnicas descriptivas. Se someterá a prueba:

- La Hipótesis Central
- La Hipótesis específicas
- Análisis de los cuadros de doble entrada

Se hallará el **Coefficiente de correlación de Spearman**,  $\rho$  (ro) que es una medida para calcular de la correlación (la asociación o interdependencia) entre dos variables aleatorias continuas, preferencia del derecho de garantía inscrito frente a la prescripción adquisitiva de dominio.

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum D^2}{N(N^2 - 1)}$$

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

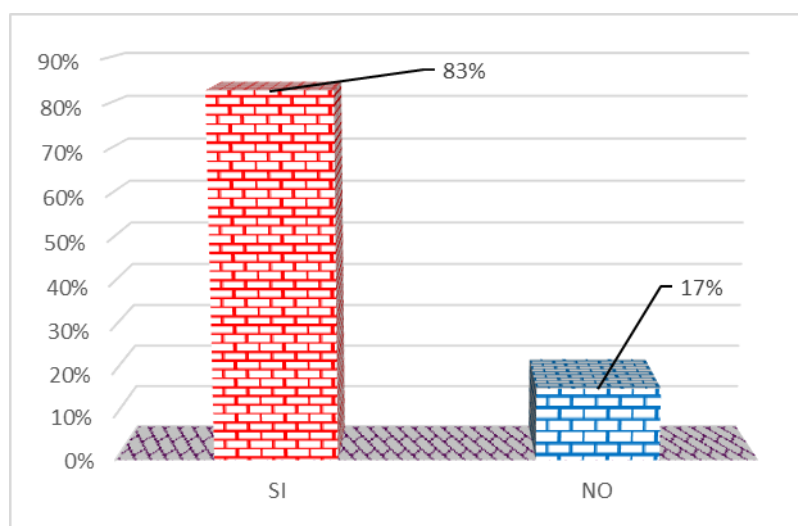
Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.

**Tabla 1:**

*De acuerdo con su posición ¿Sabe cuál es la función de los Registros Públicos?*

	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	83%
NO	6	17%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



*Figura 1: De acuerdo con su posición ¿Sabe cuál es la función de los Registros Públicos?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

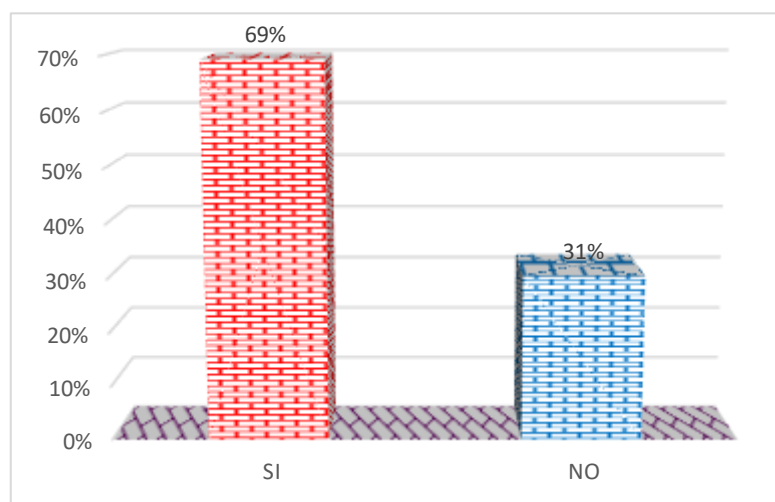
De la figura 1, que representa a la siguiente pregunta: De acuerdo con su posición ¿Sabe cuál es la función de los Registros Públicos? Indicarón: un 83% conoce la función del Registrador Publico y un 17% desconoce la función del Registrador Publico.

**Tabla 2:**

*¿Considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos, SUNARP?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	25	69%
NO	11	31%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 2:** *¿Considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos, SUNARP?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

De la figura 2, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos, SUNARP?* Indicaron: un 69% considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos y un 31% considera que los derechos inscritos no garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos.

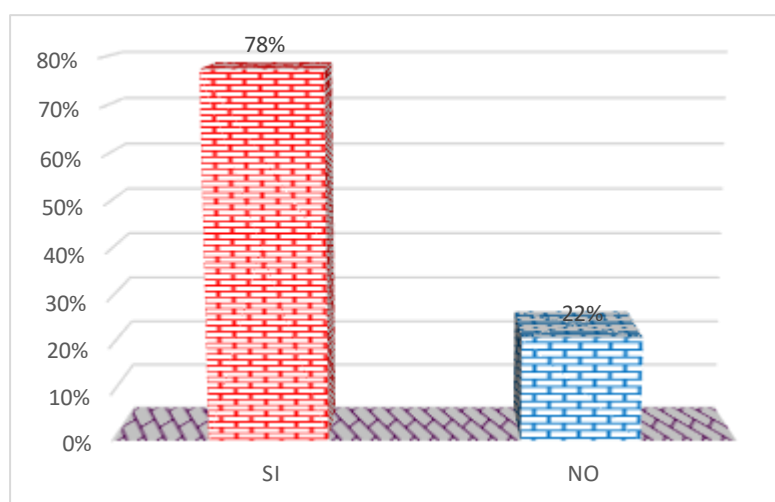


**Tabla 3:**

*¿Considera que los derechos inscritos les brindan protección a los titulares de dichos derechos?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	28	78%
NO	8	22%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



*Figura 3: ¿Considera que los derechos inscritos les brindan protección a los titulares de dichos derechos?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

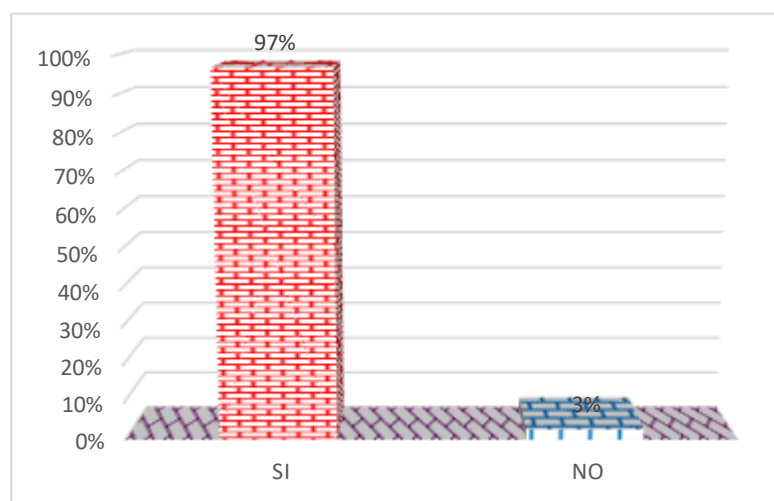
De la figura 3, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que los derechos inscritos les brindan protección a los titulares de dichos derechos? Indicaron: un 78% considera que los derechos inscritos les brindan protección a los titulares de dichos derechos y un 22% indicaron que los derechos inscritos no les brindan protección a los titulares de dichos derechos.

**Tabla 4:**

*¿Considera que la USUCAPIÓN es un derecho autónomo que no depende de otra figura jurídica?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	35	97%
NO	1	3%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 4:** *¿Considera que la USUCAPIÓN es un derecho autónomo que no depende de otra figura jurídica?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

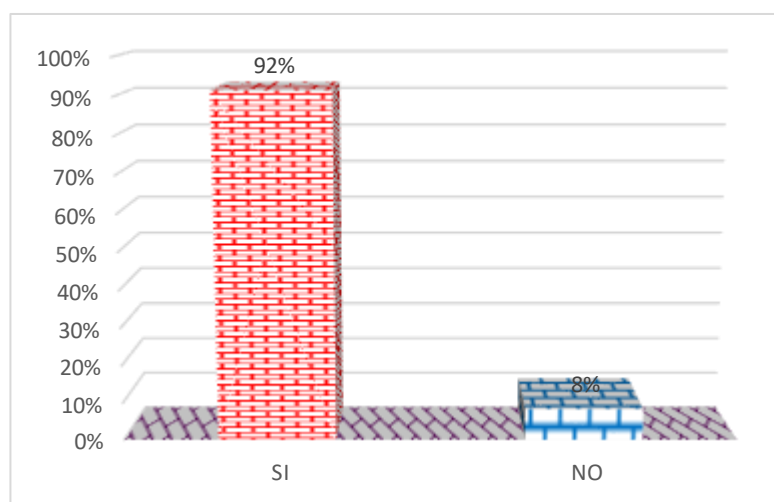
De la figura 4, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que la USUCAPIÓN es un derecho autónomo que no depende de otra figura jurídica?* Indicaron: un 97% considera que la USUCAPIÓN es un derecho autónomo que no depende de otra figura jurídica y un 3% considera que la USUCAPIÓN no es un derecho autónomo.

**Tabla 5:**

*¿Considera que, los que inician un proceso de usucapión, se ven afectados por las inscripciones registrales de derechos reales?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	33	92%
NO	3	8%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



*Figura 5: ¿Considera que, los que inician un proceso de usucapión, se ven afectados por las inscripciones registrales de derechos reales?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

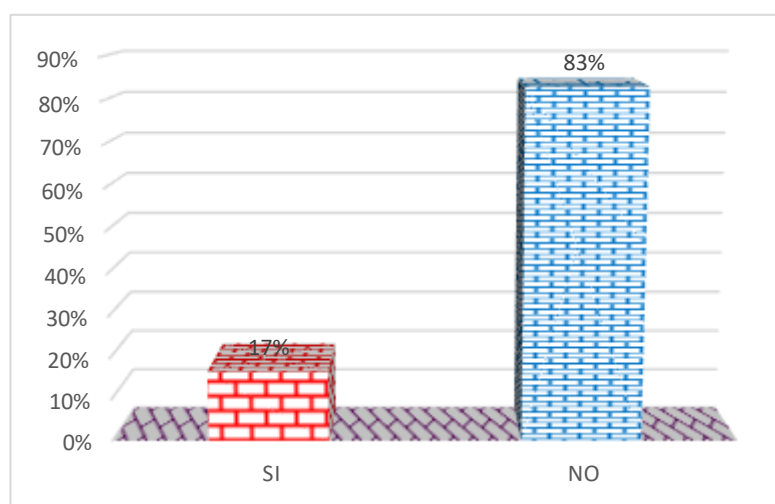
De la figura 5, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que, los que inician un proceso de usucapión, se ven afectados por las inscripciones registrales de derechos reales? Indicaron: un 92% considera que los que inician un proceso de usucapión se ven afectados por las inscripciones registrales de derechos reales y un 8% considera que los que inician un proceso de usucapión no se ven afectados.

**Tabla 6:**

*¿De acuerdo con su experiencia, si los procesos de usucapión son declarados fundados, los actos registrales inscritos se ven afectados?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	6	17%
NO	30	83%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 6:** *¿De acuerdo con su experiencia, si los procesos de usucapión son declarados fundados, los actos registrales inscritos se ven afectados?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

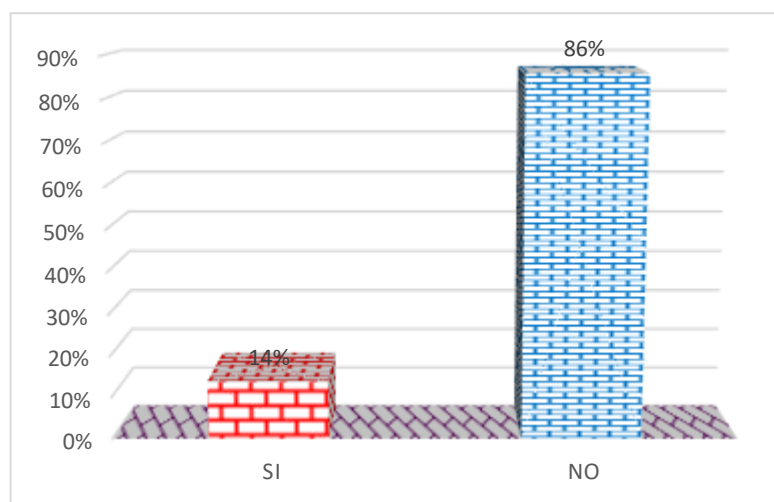
De la figura 6, que representa a la siguiente pregunta: ¿De acuerdo con su experiencia, si los procesos de usucapión son declarados fundados, los actos registrales inscritos se ven afectados? Indicaron: un 17% considera que los actos registrales inscritos se ven afectados y un 83% considera que los actos registrales inscritos no se ven afectados.

**Tabla 7:**

*¿Cuándo se anotan las sentencias de usucapión, los actos registrales sobre derechos de garantía se extinguen?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	5	14%
NO	31	86%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 7:** *¿Cuándo se anotan las sentencias de usucapión, los actos registrales sobre derechos de garantía se extinguen?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

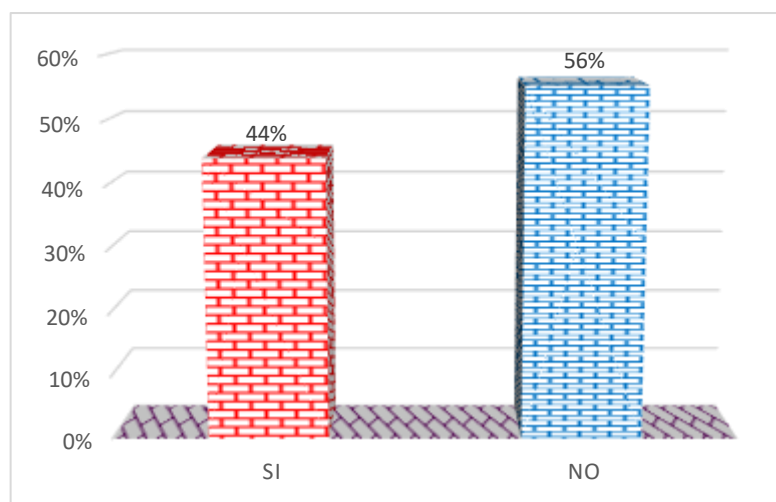
De la figura 7, que representa a la siguiente pregunta: ¿Cuándo se anotan las sentencias de usucapión, los actos registrales sobre derechos de garantía se extinguen? Indicaron: un 14% considera que los actos registrales sobre derechos de garantía se extinguen y un 84% considera que los actos registrales sobre derechos de garantía no se extinguen.

**Tabla 8:**

*¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	16	44%
NO	20	56%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 8:** *¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

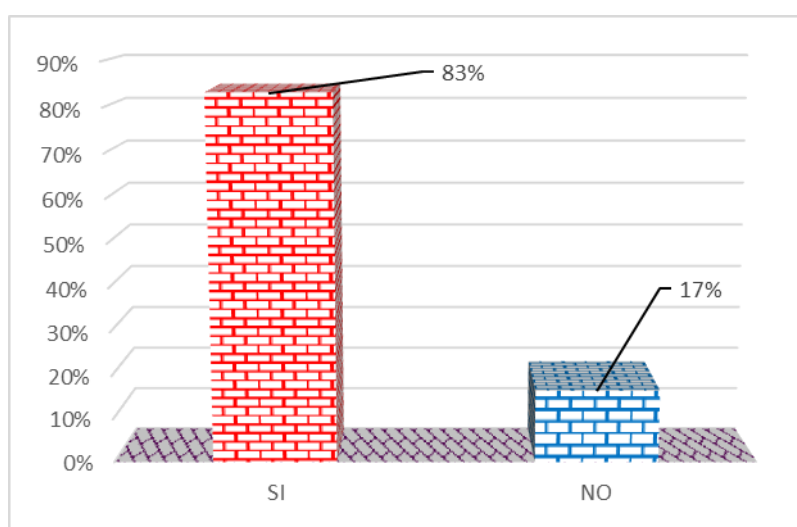
De la figura 8, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión? Indicaron: un 44% considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión y un 56% considera que los asientos no deben anularse.

**Tabla 9:**

*¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía no deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	30	83%
NO	6	17%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 9:** *¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía no deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

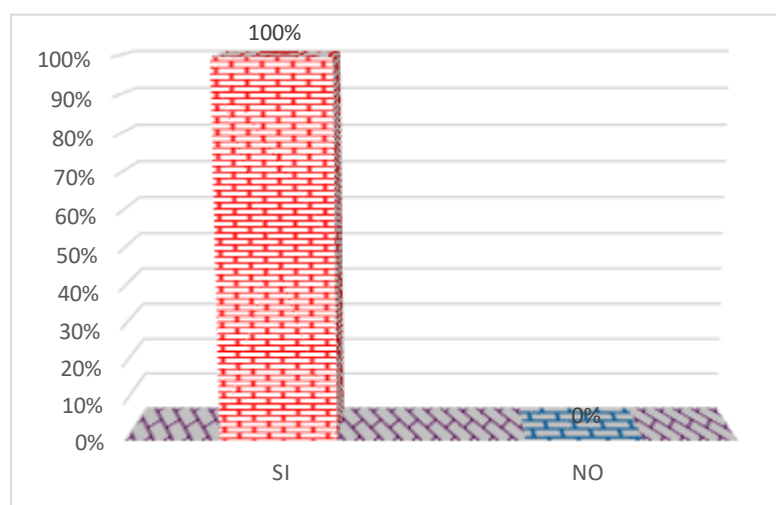
De la figura 9, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía no deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión? Indicaron: un 83% considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía no deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión y un 17% considera que si deben anularse.

**Tabla 10:**

*¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben imponerse frente a la inscripción de una sentencia de usucapión?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	36	100%
NO	0	0%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 10:** *¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben imponerse frente a la inscripción de una sentencia de usucapión?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

De la figura **10**, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben imponerse frente a la inscripción de una sentencia de usucapión?* Indicaron: el 100% considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben imponerse frente a la inscripción de una sentencia de usucapión.

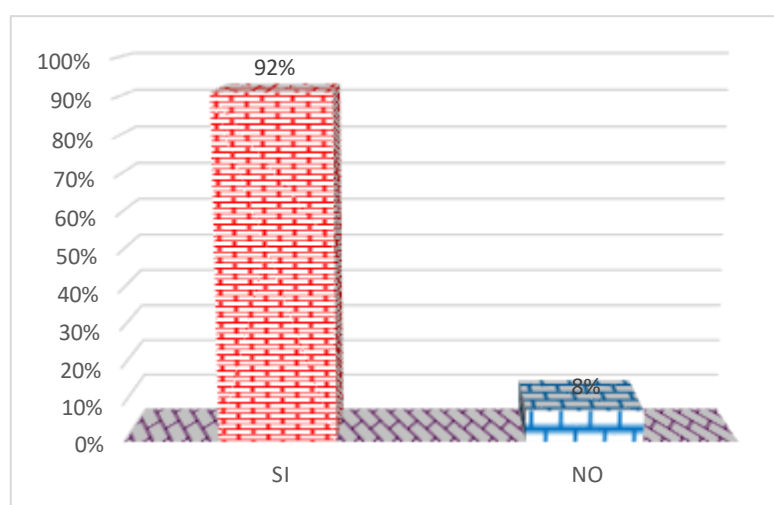


**Tabla 11:**

*¿Considera quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía deben ejecutar a cualquiera que detente la titularidad de un predio?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	33	92%
NO	3	8%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 11:** *¿Considera quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía deben ejecutar a cualquiera que detente la titularidad de un predio?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

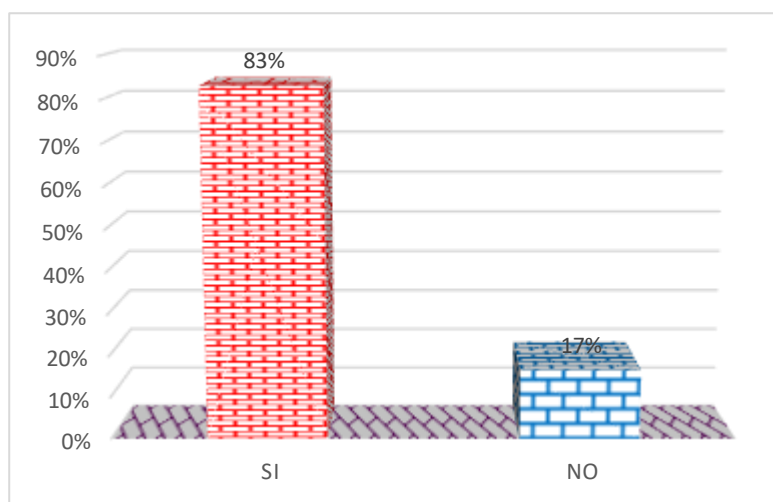
De la figura 11, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía deben ejecutar a cualquiera que detente la titularidad de un predio? Indicaron: un 92% considera que quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía deben ejecutar a cualquiera que detente la titularidad de un predio y un 8% considera que no deben ejecutar a cualquiera que detente la titularidad de un predio.

**Tabla 12:**

*¿Considera quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía previa a la inscripción de una demanda de usucapión deben ejecutar contra quien tenga la titularidad de un predio?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	30	83%
NO	6	17%
TOTAL	36	100%

**Nota:** Elaboración propia del autor



**Figura 12:** *¿Considera quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía previa a la inscripción de una demanda de usucapión deben ejecutar contra quien tenga la titularidad de un predio?*

**Nota:** Elaboración propia del autor

De la figura **12**, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía previa a la inscripción de una demanda de usucapión deben ejecutar contra quien tenga la titularidad de un predio? Indicaron: un 83% considera que quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía previa a la inscripción de una demanda de usucapión deben ejecutar contra quien tenga la titularidad de un predio y un 17% considera que no deben ejecutar contra quien tenga la titularidad de un predio.

## CAPÍTULO V

### DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1. DISCUSIÓN

Habiendo realizado un minucioso estudio sobre DERECHOS DE GARANTÍA INSCRITOS Y SU INAFECTACION AL PROCESO DE USUCAPION EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA, AÑO 2017, entonces corresponde analizar nuestras hipótesis de trabajo, para lo cual se planteó los siguientes objetivos:

Determinar si los derechos de garantía inscritos con anterioridad son afectados por el proceso judicial de usucapión de predios que se inician con posterioridad en la Corte Superior De Huaura en el año 2017.

Respecto a este objetivo tenemos la respuesta de la figura 03, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos, SUNARP? Indicaron: un 69% considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos y un 31% considera que los derechos inscritos no garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos.

Ahora bien, respecto al primer objetivo específico: Analizar en qué medida los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017. Sobre este tópico se aprecia de la figura 2, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos, SUNARP? Indicaron: un 69% considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos y un 31% considera que los derechos inscritos no garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos.

Determinar en qué medida la sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos. En ese te caso, se tienen la figura 5, que representa a la siguiente pregunta:

¿Considera que, los que inician un proceso de usucapión, se ven afectados por las inscripciones registrales de derechos reales? Indicaron: un 92% considera que los que inician un proceso de usucapión se ven afectados por las inscripciones registrales de derechos reales y un 8% considera que los que inician un proceso de usucapión no se ven afectados; a esto debe considerarse la pregunta número 6, que representa a la siguiente pregunta: ¿De acuerdo con su experiencia, si los procesos de usucapión son declarados fundados, los actos registrales inscritos se ven afectados? Indicaron: un 17% considera que los actos registrales inscritos se ven afectados y un 83% considera que los actos registrales inscritos no se ven afectados.

## 5.2. CONCLUSIONES

Entonces, efectuada la evaluación, contrastación y discusión de las hipótesis de trabajo, se puede concluir en los siguientes alcances:

- Los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos con anterioridad al proceso de usucapión no son afectados por dicho proceso judicial de usucapión de predios.
- Los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos; sin embargo, esto acuerdo plenario, no se aplica para los derechos de garantía precedentemente inscritos al proceso de usucapión.
- La sentencia firme en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos en los Registros de Propiedad inmueble.
- Al estar protegidos los derechos de garantía real inscritos en los Registros de Propiedad Inmueble, entonces corresponderá cumplir con la obligación de pago quien adquiera la titularidad del predio afectado por la garantía real.

## 5.1. RECOMENDACIONES:

**PRIMERO:** Se recomienda a los registradores admitir la inscripción de las anotaciones de las demandas sobre los predios registrados y que contienen asientos de inscripción de garantías reales.

**SEGUNDO:** Los legisladores deberían normar las situaciones fácticas actuales sobre derechos inscritos y no inscritos, toda vez que el VII Pleno Casatorio protege la propiedad aun no inscrita, sobre los derechos obligaciones inscritos.

**TERCERO:** Los jueces deberían uniformizar criterios, toda vez que mientras el VII Pleno Casatorio establece que el derecho de propiedad aun no inscrita, se impone a los derechos obligaciones inscritos, entonces, siguiendo dicha línea, al inscribirse los derechos de propiedad adquiridos por el proceso de usucapión, debería anular todo asiento inscrito que afecte el derecho alegado.

**CUARTO:** La usucapión es una forma de adquirir la propiedad, por lo tanto esta institución seguirá vigente y los derechos adquiridos mediante los asientos registrados deben gozar de una acción tuitiva.

## CAPITULO V

### FUENTES DE INFORMACIÓN

#### 5.1. Fuente Bibliográfica

Ramírez, E. M. (2004). *Tratado de los Derechos Reales. Propiedad - Copropiedad* (Vol. II). Lima, Lima , Perú: RHODAS.

Ramírez, E. M. (18 de setiembre de 2012). Ese dolor de cabeza llamado "USUCAPIÓN". A propósito del Pleno Casatorio. *Segundo Pleno Casatorio Civil*, 69 - 79.

Vásquez, A. (2011). *Derechos Reales* (Cuarta ed., Vol. I). Lima, Lima, Perú: San Marcos E.I.R.L.

#### 5.2. Fuentes Hemerográficas

Meneses, A. (2017). Las Constancias de Posesión como medio probatorio en los Proceso de Usucapión. En J. E. Pozo Sánchez, *Reivindicación, Accesión y Usucapión. Doctrina. Jurisprudencia* (págs. 89 - 111). Breña, Lima , Perú: Instituto Pacífico S.A.C.

#### 5.3. Fuentes Documentales

Casación N° 4685-2013. El Estado podría formular oposición contra la inscripción de un derecho por un tercero sobre el bien de su propiedad aunque no este regulado, (Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 30 de 03 de 2015).

Casación N° 1673-2015. Prescripción Adquisitiva de Dominio, (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 18 de 4 de 2016).

Casación N° 287-2015. Se adquiere propiedad por prescripción adquisitiva de dominio cuando se cumplen los hechos y no con la sentencia, (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 26 de 05 de 2015).

#### **5.4. Fuentes Electrónicas**

Alegre, D. J. (2017). *El derecho a la propiedad, la garantía constitucional a la defensa y la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano*. Obtenido de Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo - Huaraz: [http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1874/T033\\_45699523\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1874/T033_45699523_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Araujo, A. R., & Carranza, L. D. (2016). *La aplicación de la Ley N° 29618 en procesos judiciales que los usucapientes cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Universidad Nacional de Trujillo: <http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/2010/T-16-2173-%20ARAUJO%20OTINIANO%20ANA%20ROSA-CARRANZA%20LEIVA%20LIZETH%20DIANA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Cabrera, H. (2017). *El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario*

*en la Región Lambayeque*. Obtenido de Tesis para obtener el título de maestro en derecho con mención en civil y comercial. Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo: [repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/1361/BC-TES-TMP-196.pdf?](http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/1361/BC-TES-TMP-196.pdf)

Cunalata, F. A. (2015). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013*. Obtenido de Tesis de grado para obtener el título de abogado. Universidad Nacional de Chimborazo - Riobamba - Ecuador: <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/2830/1/UNACH-FCP-DER-2016-0042.pdf>

De la Cruz, V. H. (2014). *La propiedad adquirida por prescripción y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación*. Obtenido de Tesis para el título de abogado. Universidad Nacional de Cajamarca: <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/325/T%20340%20D278%202014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

*El Control Patrimonial de los Bienes Estatales*. (s.f.). Obtenido de [http://www.agubernamental.org/web/libro\\_online/libro/2011-02-19\\_7CAPITULOI-El\\_Control\\_Patrimonial.pdf](http://www.agubernamental.org/web/libro_online/libro/2011-02-19_7CAPITULOI-El_Control_Patrimonial.pdf)

Ferrer, D. E. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*. Obtenido de Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad Privada Antenor Orrego:



[http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER\\_DINO\\_PRESCRIPCI%C3%93N\\_ADQUISITIVA\\_PERJUICIO.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PRESCRIPCI%C3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf)

Guzmán, V. G. (03 de 10 de 2016). *Prescripción adquisitiva de dominio de un bien de dominio privado del Estado*. Obtenido de Blog de Victor Gerardo Guzmán Carrera: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/arquitectos-abogados/2016/10/03/prescripcion-adquisitiva-de-dominio-de-un-bien-de-dominio-privado-del-estado/>

Larico, Y. S. (2017). *Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad notarial*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Universidad Nacional del Altiplano - Puno: [http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/6111/Larico\\_Sancho\\_Yuly\\_Soledad.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/6111/Larico_Sancho_Yuly_Soledad.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ledesma, M., Barreda, C., Donayre, C., Huapaya, G., Mechor, R., Rengifo, J. P., . . . Yupanqui, I. M. (Diciembre de 2011). *La declaración judicial previa de la prescripción adquisitiva y su implicancia para la defensa del demandado en la pretensión reivindicatoria*. Obtenido de Tesis para el doctorado. Universidad de San Martín de Porres: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/doctorado/trabajo\\_de\\_investigacion/2011/6\\_Declaracion\\_judicial.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/doctorado/trabajo_de_investigacion/2011/6_Declaracion_judicial.pdf)

Lozano, R. M., & Córdova, A. D. (2017). *Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Universidad Nacional de Trujillo:

[http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia\\_R%20-%20CordovaAlva\\_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia_R%20-%20CordovaAlva_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Morales, K. C. (2016). *Análisis del tratamiento legal de las invasiones de los inmuebles estatales frente al derecho de vivienda digna del ciudadano: Caso de estudio Alto Selva Alegre*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Universidad Católica San Pablo - Arequipa: <http://repositorio.ucsp.edu.pe/bitstream/UCSP/15231/1/CAR%C3%81TULA.pdf>

Moreno, P. M., & Valverde, B. K. (2013). *Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria inscrita*. Obtenido de Tesis para obtener el título de abogado. Universidad Nacional de Trujillo: [http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8257/MorenoGupioc\\_P%20-%20ValverdeUtrilla\\_B.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8257/MorenoGupioc_P%20-%20ValverdeUtrilla_B.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Palomeque, C. P. (2012). *La Ley de Patrimonio Público, una necesidad imperiosa para garantizar un adecuado manejo y administración de los bienes del sector público*. Obtenido de Trabajo para obtención del Título de Magíster en Derecho Administrativo. Universidad Técnica Particular de Loja - Ecuador: <http://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/123456789/3256/1/Palomeque%20Vera%20Camilo%20Patricio.pdf>

Pasco, A. (06 de 10 de 2016). *¿Cuándo se entiende consumada la prescripción adquisitiva? Prescripción contra el Estado en el Pleno jurisdiccional 2016*. Obtenido de La Ley. Gaceta Jurídica: <http://laley.pe/not/3557/prescripcion-contra-el-estado-en-el-pleno-jurisdiccional-2016/>

Queypo, A. J. (2014). *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*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Universidad Privada Antenor Orrego - Trujillo: [http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/399/1/QUEYPO\\_ANDRES\\_IMPRESRIPTIBILIDAD\\_BIENES\\_INMUEBLES.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/399/1/QUEYPO_ANDRES_IMPRESRIPTIBILIDAD_BIENES_INMUEBLES.pdf)

Zecenarro, C. (03 de 10 de 2016). *Es posible adquirir un bien de dominio privado del estado mediante prescripción adquisitiva de dominio si se logra acreditar la posesión legítima hasta antes del 14 de noviembre del año 2010*. Obtenido de Legis.pe: <https://legis.pe/posible-adquirir-bien-dominio-privado-del-estado-mediante-prescripcion-adquisitiva-dominio-se-logra-acreditar-la-posesion-legitima-del-14-noviembre-del-ano-2010/>

Zelada, J. E. (Agosto de 2015). *Los bienes como objeto de la relación jurídico real y su análisis en el derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina y España*. Obtenido de Trabajo presentado previo a conferírsele los títulos de abogado y notario y el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales. Universidad Rafael Landívar - Guatemala: <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Zelada-Javier.pdf>

**ANEXOS**

**ANEXO 01**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

<b>MATRIZ DE CONSISTENCIA</b>					
<b>TITULO</b>	<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>HIPOTESIS GENERAL</b>	<b>VARIABLES E INDICADORES</b>	<b>METODOLOGIA</b>
DERECHOS DE GARANTÍA INSCRITOS Y SU INAFECTACION AL PROCESO DE USUCAPION EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA, AÑO 2017	¿En qué medida los derechos de garantía inscritos con anterioridad son afectados por el proceso judicial de usucapión de predios que inician con posterioridad en la Corte Superior De Huaura en el año 2017?	Determinar si los derechos de garantía inscritos con anterioridad son afectados por el proceso judicial de usucapión de predios que se inician con posterioridad en la Corte Superior De Huaura en el año 2017.	En virtud del Principio de Prioridad Preferente, los derechos de garantía inscritos con anterioridad al proceso judicial de usucapión de predio no son afectados por lo que aún si el proceso de prescripción se dé declare favorable al demandante, este tendrá que responder por los derechos inscrito en la Corte Superior De Huaura en el año 2017.	<b>VARIABLE INDEPENDIENTE:</b>  DERECHO DE GARANTÍA  <b>VARIABLE DEPENDIENTE:</b>  USUCAPIÓN	<b>TIPO DE INVESTIGACION:</b> <b>3.1. Diseño Metodológico</b>  El diseño metodológico es no experimental, Es una investigación de corte transversal.  <b>3.1.1. Tipo:</b> Aplicada - Explicativo  <b>3.1.2. Enfoque:</b> El enfoque de la investigación es cualitativo y cuantitativo (mixto)  <b>3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA</b>  <b>3.2.1. Población</b> - 36 personas - 05 títulos  <b>3.3. TECNICAS Y INSTRUMENTOS:</b> Encuesta, análisis de títulos registrales
	<b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b>  ¿En qué medida los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017?  ¿En qué medida la sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos?	<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b>  Analizar en qué medida los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017.  Determinar en qué medida la sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos.	<b>HIPOTESIS ESPECÍFICAS</b>  Los derechos de garantía inscritos en los Registros Públicos se imponen a los derechos de propiedad no inscritos en Huaura en el año 2017.  La sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se puede inscribir, aun cuando existan derechos de garantía inscritos.		

## ANEXO 02.

### Instrumentos para la Toma de Datos

Evidencias del trabajo estadístico desarrollado.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
“JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN”

FACULTAD DE DERECHO Y

CIENCIAS POLÍTICAS

TESIS DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL TÍTULO DE  
ABOGADO

TÍTULO: DERECHOS DE GARANTÍA INSCRITOS Y SU INAFFECTACION  
AL PROCESO DE USUCAPION EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA, AÑO 2017

**Instrucciones:** Lea cuidadosamente las preguntas y marque con un aspa  
(x) la escala que crea conveniente.

**Personas 36**

**Escala valorativa.**

N°			SI	NO
	I	NO		
	<b>PREGUNTA</b>			
1.	De acuerdo a su posición ¿Sabe cuál es la función de los Registros Públicos?		30	06
2.	¿Considera que los derechos inscritos garantizan plenamente el acto en los Registros Públicos, SUNARP?		25	11
3.	¿Considera que los derechos inscritos le brinda protección a los titulares de dichos derechos?		28	08
4.	¿Considera que la USUCAPION es un derecho autónomo que no depende de otra figura jurídica?		35	01
5.	¿Considera que, los que inician un proceso de usucapión, se ven afectados por las inscripciones registrales de derechos reales?		33	03
6.	¿De acuerdo a su experiencia, si los procesos de usucapión son declarados fundados, los actos registrales inscritos se ven		06	30

	afectados?		
7.	¿Cuándo se anotan las sentencias de usucapión, los actos registrales sobre derechos de garantía se extinguen?	05	31
8.	¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión?	16	20
9.	¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía no deben anularse si se inscribe una sentencia de usucapión?	<b>30</b>	<b>06</b>
10.	¿Considera que los asientos inscritos sobre derechos de garantía deben imponerse frente a la inscripción de una sentencia de usucapión?	<b>36</b>	<b>00</b>
11.	¿Considera quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía deben ejecutar a cualquiera que detente la titularidad de un predio?	<b>33</b>	<b>03</b>
12.	¿Considera quienes tienen inscritos asientos sobre derechos de garantía previa a la inscripción de una demanda de usucapión deben ejecutar contra quien tenga la titularidad de un predio?	<b>30</b>	<b>06</b>