



Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

**La oposición en los procesos de prescripción adquisitiva notarial como ejercicio abusivo
de derecho, Huacho 2025**

Tesis

Para optar el Título Profesional de Abogado

Autora

Paola Victoria La Rosa Estupiñán

Asesora

Mtra. Liubisa Jazminka Yong Becaj

**Huacho – Perú
2026**



Reconocimiento - No Comercial – Sin Derivadas - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Reconocimiento: Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se realizaron cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera que el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con fines comerciales. **Sin Derivadas:** Si remezcla, transforma o construye sobre el material, no puede distribuir el material modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

LICENCIADA

(Resolución de Consejo Directivo N° 012-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

INFORMACIÓN DE METADATOS

DATOS DEL AUTOR (ES):		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	FECHA DE SUSTENTACIÓN
Paola Victoria La Rosa Estupiñan	77023896	01/10/2026
DATOS DEL ASESOR:		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CÓDIGO ORCID
Liubisa Jazminka Yong Becaj	15761281	https://orcid.org/0000-0002-5031-8346
DATOS DE LOS MIEMBROS DEL JURADO – PREGRADO/POSGRADO-MAESTRÍA-DOCTORADO:		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CÓDIGO ORCID
Bartolome Eduardo Milan Matta	10536234	https://orcid.org/0000-0002-2256-8516
Elsa Silva Castro	09907053	https://orcid.org/0000-0003-1616-8898
Guillermo Carrasco Castro	03677541	https://orcid.org/0000-0003-3167-131X

Paola Victoria La Rosa Estupiñan

La oposición en los procesos de prescripción adquisitiva notarial como ejercicio abusivo de derecho, Huacho 2025.

TESIS PREGRADO DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

REVISION DE TESIS PREGRADO 2026

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::1:3649213263

Fecha de entrega

14 sep 2026, 12:29 p.m. GMT-5

Fecha de descarga

14 sep 2026, 12:33 p.m. GMT-5

Nombre del archivo

13.08.2026.BORRADOR_DE_TESIS- LA ROSA_ESTUPIÑAN_corregido2-2.pdf

Tamaño del archivo

1.0 MB

177 páginas

48,881 palabras

297,058 caracteres



Página 2 de 189 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega trn:oid::1:3649213263

20% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Fuentes principales

20% Fuentes de Internet

7% Publicaciones

11% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

DEDICATORIA

A mi madre Carolina La Rosa por su esfuerzo, por todo el apoyo brindado y por estar presente en cada etapa de mi vida, siendo el pilar fundamental que me impulsó a seguir adelante y nunca rendirme.

A Cleo, que, aunque ya no esté conmigo la tengo presente cada día de mi vida, recordando que siempre estuvo a mi lado en cada momento complicado.

A quienes, de una u otra forma, han sido ejemplo e inspiración en mi camino, motivándome a crecer, a superarme y a ser cada día mejor.

Paola Victoria La Rosa Estupiñán

AGRADECIMIENTO

Esta investigación no podría haber sido posible sin el aporte intelectual de quienes, a través de sus obras y reflexiones, dedicaron parte de su vida al estudio y desarrollo del Derecho. A todos ellos les agradezco porque detrás de cada libro consultado y cada aporte doctrinal existe el esfuerzo de quienes decidieron generar conocimiento y compartirlo con las futuras generaciones.

De la misma forma, agradezco al Dr. Miguel Arámbulo, quien se ha convertido en una guía constante en mi formación, al permitirme adquirir no sólo experiencia y conocimientos, sino también una auténtica pasión por el derecho civil. Considero que, su confianza, apoyo y enseñanzas han aportado en gran medida en mi crecimiento personal y profesional.

Asimismo, agradezco al Dr. Juan Miguel Juárez Martínez por haberme brindado asesoría externa y haber estado dispuesto a orientarme con sus conocimientos en cada momento. También agradecer a mi asesora, la Mtra. Liubisa Yong Becaj por el apoyo brindado en el desarrollo de la presente investigación

Paola Victoria La Rosa Estupiñán

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	V
AGRADECIMIENTO.....	VI
ÍNDICE GENERAL.....	VII
ÍNDICE DE TABLAS.....	XI
RESUMEN	XII
ABSTRACT.....	XIII
INTRODUCCIÓN.....	XIV
CAPÍTULO 1.....	17
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	17
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	17
1.2. Formulación del problema	24
1.2.1. Problema general.....	24
1.2.2. Problemas específicos	24
1.3. Objetivos de la investigación.....	24
1.3.1. Objetivo general.....	24
1.3.2. Objetivos específicos	25
1.4. Justificación de la investigación	25
1.4.1. Justificación teórica.....	25
1.4.2. Justificación práctica.....	25
1.4.3. Justificación metodológica.....	26

1.5.	Delimitaciones del estudio	27
1.5.1.	Delimitación temática	27
1.5.2.	Delimitación espacial	27
1.5.3.	Delimitación temporal	27
1.5.4.	Delimitación poblacional	28
1.6.	Viabilidad del estudio	28
CAPITULO II.		30
MARCO TEÓRICO		30
2.1.	Antecedentes de la investigación	30
2.1.1.	Antecedentes internacionales	30
2.1.2.	Antecedentes nacionales	33
2.2.	Bases teóricas	40
2.2.1.	El derecho de propiedad	40
2.2.2.	La posesión	56
2.2.3.	La prescripción adquisitiva de dominio	66
2.2.4.	Actual regulación de la oposición en el proceso de prescripción adquisitiva notarial.	90
2.2.5.	Posibilidad de ejercicio abusivo del derecho mediante oposiciones insustentadas en la prescripción adquisitiva notarial	93
2.2.6.	Consecuencias derivadas del ejercicio abusivo del derecho de oposición mediante oposiciones insustentadas	96
2.2.7.	Necesidad de determinación de criterios reguladores para garantizar una oposición notarial sustentada ante usucapión	97

2.3.	Definición de términos básicos	100
2.4.	Hipótesis de investigación	101
2.4.1.	Hipótesis general	101
2.4.2.	Hipótesis específicas	102
2.5.	Operacionalización de variables	103
CAPÍTULO III.....		104
MARCO METODOLÓGICO		104
3.1.	Diseño metodológico	104
3.2.	Población y muestra.....	105
3.2.1.	Población.....	105
3.2.2.	Muestra.....	106
3.3.	Técnicas de recolección de datos	106
3.4.	Técnicas para el procesamiento de la información	107
CAPÍTULO IV.....		108
RESULTADOS.....		108
4.1.	Análisis de resultados.....	108
4.2.	Contrastación de hipótesis	132
CAPÍTULO V.....		138
DISCUSIÓN		138
5.1.	Discusión de los resultados	138
CAPÍTULO VI.....		141

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	141
6.1. Conclusiones.....	141
6.2. Recomendaciones.....	142
CAPÍTULO VII	144
REFERENCIAS	144
7.1. Fuentes documentales	144
7.2. Fuentes bibliográficas	144
7.3. Fuentes hemerográficas.....	149
7.4. Fuentes electrónicas.....	151
ANEXOS.....	154
8.1. Instrumentos para la toma de datos.....	154
8.2. Transcripción de entrevistas.....	156
8.3. Matriz de consistencia.....	178

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla n.º 01	108
Tabla n.º 02	109
Tabla n.º 03	111
Tabla n.º 04	113
Tabla n.º 05	115
Tabla n.º 06	118
Tabla n.º 07	119
Tabla n.º 08	121
Tabla n.º 09	123
Tabla n.º 10	126
Tabla n.º 11	127
Tabla n.º 12	129

RESUMEN

Objetivo general: Explicar el modo en que la oposición insustentada en los procesos de prescripción adquisitiva notarial llega a configurarse como una vulneración al principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025. **Método:** la investigación fue de tipo aplicada, de nivel explicativo – propositivo, enfoque cualitativo y diseño no experimental de corte transversal. Asimismo, se empleó como técnica de recolección de datos la entrevista semiestructurada, aplicada a notarios, jueces civiles y especialistas en derecho civil vinculados al estudio de la prescripción adquisitiva y el procedimiento notarial. **Resultados:** se identificó que la ausencia de filtros para el ingreso de la oposición, la falta de exigencias mínimas de legitimidad, interés jurídico, vínculo con el inmueble y fundamentación suficiente permiten que oposiciones insustentadas generen los mismos efectos que oposiciones legítimas, produciendo la frustración del trámite notarial, afectación económica y jurídica al usucapiente, así como la desnaturalización de la finalidad célere, no contenciosa y descongestionadora de la vía notarial. **Conclusión:** la oposición insustentada dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial puede configurarse como una manifestación contraria al principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho, por lo que resulta necesaria la precisión de criterios mínimos de legitimidad, sustento y tratamiento procedimental que permitan diferenciar controversias reales de intervenciones insuficientemente desarrolladas.

Palabras clave: oposición insustentada, prescripción adquisitiva notarial, ejercicio abusivo del derecho, usucapiente, vía notarial.

ABSTRACT

General objective: To explain the manner in which unsupported opposition in notarial adverse possession proceedings becomes a violation of the principle prohibiting abuse of rights in Huacho, 2025. **Method:** The research was applied, with an explanatory–propositional level, qualitative approach, and non-experimental cross-sectional design. Likewise, the semi-structured interview was used as the data collection technique and was applied to notaries, civil judges, and civil law specialists linked to the study of acquisitive prescription and notarial proceedings. **Results:** It was identified that the absence of filters for filing oppositions, as well as the lack of minimum requirements regarding legitimacy, legal interest, connection with the property, and sufficient grounds, allows unsupported oppositions to generate the same effects as legitimate ones, causing the frustration of the notarial proceeding, economic and legal harm to the adverse possessor, and the distortion of the expeditious, non-contentious, and decongesting purpose of the notarial route. **Conclusion:** Unsupported opposition within the notarial adverse possession procedure may constitute a manifestation contrary to the principle prohibiting abuse of rights; therefore, it is necessary to establish minimum criteria of legitimacy, support, and procedural treatment to distinguish real disputes from insufficiently substantiated interventions.

Keywords: unsupported opposition, notarial adverse possession, abuse of rights, adverse possessor, notarial procedure.

INTRODUCCIÓN

La oposición dentro del procedimiento de usucapión en sede notarial no constituye una figura ajena al trámite, por el contrario, representa uno de los mecanismos incorporados por el ordenamiento jurídico con la finalidad de permitir la intervención de terceros cuando exista una controversia respecto del inmueble o del derecho invocado por el solicitante. No obstante, el tratamiento que se viene dando actualmente a esta institución ha generado cuestionamientos respecto de los efectos que produce dentro del procedimiento notarial, sobre todo por la consecuencia automática que genera su sola formulación.

Para entender el tratamiento actual que se da a la figura de la oposición, es necesario analizar antes la naturaleza de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y el fin para el que fue incorporada en el ordenamiento jurídico, así entenderemos que, la finalidad de llevar tramites no contenciosos en esta vía es -más allá de la celeridad- el evitar carga en el sistema judicial al permitirse al notario el llevar trámites exentos de conflictos. Entonces, considerando que un trámite notarial debe ser pacífico y sin controversias, es comprensible el peso que tiene la figura de la oposición en este tipo de procedimientos.

Ahora, como se ha mencionado, la figura de la oposición no nos es ajena ni novedosa, sin embargo, ello no impide el poder cuestionar el modo en que opera actualmente, por el contrario, el analizar su funcionamiento contribuye al desarrollo jurídico porque permitirá determinar si el tratamiento que se ha venido dando a la oposición responde realmente a la finalidad para la que fue reconocida (garantizar derechos) o si, de forma contraria; al no existir filtros que comparen una oposición realmente sustentada de una que no lo es, se permiten escenarios en los que pueda ser empleada en contravención a la naturaleza de la vía notarial. En sí, lo que se pretende por medio de la presente investigación, no es cuestionar la existencia de la figura de la oposición sino, analizar y evaluar si el tratamiento actual de esta resulta suficiente para garantizar su uso legítimo y sustentado.

Aquí es que cobra importancia analizar y estudiar el principio de prohibición del uso abusivo de derecho, que debe entenderse como un límite dentro del ejercicio de las facultades jurídicas, en cuanto impide que un derecho pueda ser usado de manera contraria a la finalidad que justificó su reconocimiento o incluso, con la intención de generar afectación a terceros. Justamente, bajo esa lógica surge el cuestionamiento central de esta investigación, porque como vamos a desarrollar, la regulación actual ampara que, la sola presentación de una oposición genere la conclusión del procedimiento notarial, sin que exista una evaluación sobre la legitimidad del opositor, su vínculo con el inmueble que se quiere prescribir o como mínimo, el sustento de la intervención formulada. Esto permite que oposiciones sin ningún tipo de sustento lleguen a producir el mismo efecto que las que se basan en controversias reales, logrando así la frustración del procedimiento, aun cuando el solicitante prescribiente hubiera acreditado una posesión calificada y cumplido con las exigencias requeridas para alcanzar el reconocimiento del derecho de propiedad por la vía notarial.

La importancia del presente estudio se encuentra en el punto precedente, porque, no se orienta únicamente a describir el funcionamiento de la oposición, sino que busca analizar sus efectos desde la perspectiva del ejercicio abusivo del derecho y la afectación que se genera al poseedor calificado que se presenta a la vía notarial en busca del reconocimiento formal de una situación jurídica que ya se ha consolidado. Así, la investigación adopta un enfoque explicativo – propositivo orientado no sólo a identificar el problema existente sino también a plantear la adopción de criterios o mecanismos que permitan preservar la finalidad del procedimiento notarial.

La investigación ha sido desarrollada conforme a la estructura establecida en el Reglamento de Grados y Títulos de esta casa de estudios. En atención a ello, su contenido se encuentra organizado en el orden que se detalla a continuación:

En el primer capítulo, del planteamiento del problema, se desarrolla la realidad problemática que motiva el estudio, la formulación del problema general y específicos, los objetivos de investigación, la justificación, delimitaciones y viabilidad del estudio. En el segundo capítulo, denominado marco teórico, se desarrollan los antecedentes nacionales e internacionales, así como las bases doctrinales y normativas vinculadas con la prescripción adquisitiva de dominio, el procedimiento notarial, la oposición y el principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho.

En el tercer capítulo, denominado marco metodológico, exponemos el diseño metodológico adoptado, precisándose el enfoque, tipo, nivel y diseño de investigación, además de las técnicas e instrumentos empleados para la recolección y procesamiento de la información. En el cuarto capítulo denominado resultados, se presentan y analizan los hallazgos obtenidos a partir del análisis documental y las entrevistas efectuadas a los especialistas seleccionados.

En el quinto capítulo, denominado discusión, contrastamos los resultados obtenidos con los antecedentes, y los fundamentos doctrinales y normativos desarrollados durante la investigación. En el sexto capítulo se presentan las conclusiones, que han sido obtenidas luego del trabajo interpretativo, mismas que nos permiten formular las recomendaciones derivadas del estudio.

Finalmente, se consignan las referencias, y se adjunta como anexos el instrumento de recojo de datos, las entrevistas transcritas y la matriz de consistencia.

CAPÍTULO 1.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

Nuestro sistema registral es uno declarativo, esto quiere decir que, la inscripción en los registros públicos no es obligatoria, dado que esta sólo declara, publica y otorga oponibilidad a los derechos que previamente ya han sido adquiridos, no obstante, que no sea exigible no elimina el hecho de que, igual es importante buscar encontrarnos inscritos, porque sólo así se reconoce y brinda seguridad jurídica, por cuanto un derecho inscrito es oponible a terceros, lo que significa que nadie puede alegar desconocimiento de este.

Sin embargo, acceder a los Registros Públicos no es algo que pueda conseguirse de forma sencilla, porque para ser inscrito como titular registral se debe contar necesariamente con un título válido que tendría que ser otorgado por quien figure como anterior titular del inmueble, o, cuando el bien ha sido adquirido de forma originaria, con un documento formal que reconozca el derecho que se tiene sobre este. En todo caso, lo que debe entenderse es que, para que un acto pueda ser inscrito en sede registral, es necesario que el título presentado sea uno reconocido como completamente válido.

Lo expuesto está sustentado en lo establecido por el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo Título Preliminar reconoce dos principios registrales fundamentales, que son, el principio de legalidad (artículo V), el cual establece que los registradores deben calificar la legalidad del título en virtud del cual se solicita la inscripción; y el principio de tracto sucesivo (artículo VI), que dispone que ninguna inscripción salvo la primera, puede realizarse sin que previamente se encuentre inscrito el derecho del cual emana. Aunado a esto, se tiene lo dispuesto por el artículo 2010 del Código Civil, que precisa que la

inscripción se hace en virtud del título que consta en instrumento público; y, por el artículo 2011 del mismo texto normativo, que indica que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto.

Queda claro entonces que, para acceder al registro como propietarios de un bien, se debe contar necesariamente con un título de propiedad válido y reconocido. Dicho de forma más clara, si se desea formalizar la titularidad que se dice tener sobre un bien inmueble, debe presentarse un documento que acredite fehacientemente este derecho, de lo contrario, en ausencia de dicho título, la solicitud de inscripción será denegada por el registrador al carecer de sustento legal suficiente para proceder conforme a los principios registrales mencionados.

Frente a esta realidad, surge una interrogante; ¿qué sucede cuando una persona ejerce posesión sobre un inmueble durante muchos años, comportándose como propietaria, pero sin contar con un título formal que acredite su derecho? Aquí es donde se tiene a la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión como mecanismo para formalizar o regularizar la titularidad sobre un inmueble, esta aparece como una solución para aquellos que, encontrándose en posesión de un predio por un largo periodo de tiempo y, habiéndolo conducido como propio, no cuentan con ese documento formal que acredite el derecho de propiedad que tienen sobre el mismo.

Nuestro código civil establece en su artículo 950 que, adquiere la propiedad del inmueble, el poseedor que se ha encontrado en posesión pacífica, pública, continua y como propietario por un período de 10 años (o 05 en el caso que se contara con un justo título). Por medio de esta institución nuestra normativa civil reconoce que la posesión calificada sobre un inmueble durante determinado plazo puede dar origen a la adquisición del derecho de propiedad. Es importante precisar que la prescripción adquisitiva no requiere de un título

previo, dado que es un modo originario de adquirir la propiedad que no depende de la voluntad del antiguo titular, así, el poseedor que no cuente con un título válido puede recurrir a este mecanismo (sea por la vía judicial, notarial o administrativa), con la finalidad de obtener el reconocimiento formal de su derecho y acceder finalmente al registro.

Ahora bien, hasta antes del año 1999, la única vía competente para solicitar el reconocimiento de la propiedad adquirida por usucapión era la vía judicial, así, el poseedor calificado que buscaba obtener la formalización de su derecho de propiedad debía necesariamente interponer una demanda ante el Poder Judicial, iniciar un proceso contencioso y esperar una sentencia que declarara la consolidación de su derecho, lo que usualmente implicaba largos plazos y una carga procesal considerable. No obstante, esto cambió con la entrada en vigencia de la Ley n.º 27157, publicada el 20 de julio de 1999, específicamente a través de su artículo 5, que fue posteriormente desarrollado en el Reglamento de la Ley n.º 27157 aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA. Con esta reforma surgió la posibilidad de tramitar la prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial como proceso no contencioso, siempre que se cumplieran determinados requisitos de forma y fondo.

La incorporación de esta vía no contenciosa fue vista como una alternativa eficiente y conveniente frente al proceso judicial, sobretodo porque implicaba una mayor celeridad en el reconocimiento del derecho de propiedad, y es que, al prescindir de las formalidades de un juicio, el procedimiento notarial permitía a los poseedores calificados acceder de forma más rápida al reconocimiento de la consolidación de la prescripción a su favor, que luego podía ser inscrita en los Registros Públicos.

Sin embargo, la vía notarial se encuentra sujeta a una condición esencial, que es la inexistencia de controversia o conflicto sobre el derecho reclamado. Al tratarse de un procedimiento no contencioso, uno de los presupuestos indispensables es que no exista

oposición frente al pedido, esto significa que, para que prospere la solicitud, debe existir certeza de que no habrá contienda, contraposición de intereses ni cuestionamiento al derecho del solicitante, porque la sola presentación de una oposición sea del titular registral o incluso de algún tercero sin interés directo sobre el bien, es suficiente para que el notario declare la incompetencia del fuero notarial y derive el caso al Poder Judicial, donde el proceso deberá continuar como uno contencioso.

La figura de la oposición se encuentra prevista tanto en la Ley n.º 27157, su reglamento, la Ley n.º 27333- Ley complementaria a la ley n.º 27157, la ley del notariado – D.L. n.º 1049 y la Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial- Ley n.º 26662, como un elemento determinante para la procedencia de los tramites no contenciosos que pueden llevarse en la vía notarial. Sin embargo, en ninguna de estas normativas, ni siquiera en las que regulan específicamente el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, se establece algún tipo de requisito formal ni sustancial que deba cumplir quien presenta la oposición. El único criterio mencionado es que esta debe ser presentada por escrito ante notario, sin exigirse mayor acreditación respecto del interés jurídico del oponente ni la necesidad de sustentar su vínculo con el bien cuya prescripción se solicita.

Esta omisión o falta de desarrollo nos llevó a advertir una consecuencia problemática, en tanto se permite que cualquier persona, incluso ajena al inmueble y sin derecho alguno sobre el mismo pueda frustrar un procedimiento notarial legítimo y válido, únicamente presentando una oposición escrita, sin necesidad de acompañar prueba alguna, ni asumir costo o carga procesal relevante. Es decir, no se exige que el oponente acredite ser titular registral, colindante afectado, o una persona con legítimo interés real sobre el bien, sólo basta su manifestación escrita para frustrar por completo el proceso notarial, implicando su archivo y posterior remisión al fuero judicial. Para hacer más comprensible la magnitud del problema que se

abordó en el presente trabajo de investigación, se plantea el siguiente caso hipotético, basado en situaciones que suelen presentarse en la práctica notarial:

Un ciudadano ha venido ejerciendo la posesión pacífica, continua y pública como propietario de un inmueble urbano durante más de diez años. El bien le fue cedido de manera informal por la persona figura como titular registral, quien, si bien no otorgó escritura pública, reconoce haber entregado la posesión del predio y está conforme con que se regularice la titularidad del poseedor mediante la prescripción adquisitiva, asimismo, los colindantes del inmueble también reconocen dicha posesión y no presentan objeción alguna.

Ante ello, el poseedor calificado decide iniciar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial. Así, de acuerdo a lo establecido por la ley n.º 27157, su reglamento y la ley n.º 27333- Ley complementaria a la ley n.º 27157, presenta los documentos exigidos, esto es, plano y memoria descriptiva, constancia de posesión, declaraciones juradas, fotografías, entre otras pruebas que acreditan su dominio directo sobre el bien. Una vez iniciado el trámite, el notario se constituye en el inmueble, verifica la posesión, y conforme establece la ley mencionada, notifica a quien transfirió el derecho al solicitante, al titular registral y a los colindantes, fija carteles visibles en el predio y ordena la publicación de la solicitud mediante edictos.

Sin embargo, dentro del plazo de treinta días desde la publicación de los edictos, una persona completamente ajena al inmueble presenta una oposición escrita sin acreditar derecho real, o interés legítimo, para esto, no adjunta prueba alguna ni asume responsabilidad por el acto de oposición. No obstante, pese a ello, como la normativa vigente no exige al notario evaluar la legitimidad del oponente ni el sustento de su pretensión, por la sola presentación del escrito de oposición se entiende que hay conflicto y se procede a archivar el expediente y a remitir el caso al fuero judicial.

Como consecuencia, el solicitante (que ha cumplido con todos los requisitos legales y contaba con el consentimiento de quienes tienen relación directa con el bien) se ve forzado a iniciar un proceso judicial de prescripción adquisitiva que implica mayores plazos, costos y trámites, todo a causa de la actuación obstructiva y arbitraria de un tercero que no tenía ningún derecho ni interés sobre el inmueble. Esta situación no solo retrasa injustificadamente el reconocimiento formal del derecho de propiedad, sino que también genera un perjuicio directo en contra del solicitante, quien de forma injusta pierde la inversión económica y de tiempo asumida pese a haber tramitado correctamente el procedimiento notarial. Así, el costo de planos, honorarios notariales, publicaciones y demás actuaciones se convierten en un gasto infructuoso, sin que exista la posibilidad de cuestionar la legitimidad de la oposición o recuperar lo invertido; esto evidencia la grave deficiencia normativa que permite el uso distorsionado de la oposición como una herramienta de obstrucción antes que de tutela de derechos legítimos.

De lo expuesto queda claro que, actualmente existe una insuficiencia en la estructura del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, en cuanto existe la posibilidad de que cualquier persona, sin acreditar legitimidad ni vínculo con el bien, pueda frustrar el proceso con una simple oposición escrita, sin carga probatoria ni consecuencia legal. Esta situación no solo desnaturaliza los fines del procedimiento notarial, como son la agilidad, celeridad y desjudicialización; sino que también puede derivar en conductas que configuren un abuso del derecho de oposición, generando inseguridad jurídica para los poseedores legítimos que buscan formalizar su derecho de propiedad.

Si bien el derecho de oposición está reconocido en la ley, la ausencia de requisitos mínimos para su ejercicio en el trámite notarial convierte este derecho en un instrumento fácilmente manipulable, cuya sola invocación sin prueba ni responsabilidad, es suficiente para

frustrar el reconocimiento notarial del derecho de propiedad. Esto evidencia la necesidad de establecer lineamientos que filtren las oposiciones maliciosas o infundadas, garantizando que solo puedan oponerse aquellas personas que acrediten un interés jurídico legítimo y real sobre el bien.

Debemos precisar que, el permitir el ejercicio de la oposición sin control debilita la finalidad del procedimiento notarial y desnaturaliza la figura de la oposición, la cual se sustenta en proteger derechos reales afectados, y no en la finalidad de obstruir arbitrariamente un trámite legítimo. En este contexto, la actuación de la persona que formula oposición sin vínculo alguno con el inmueble constituye un ejercicio abusivo del derecho, al emplear una herramienta formal con la única finalidad de causar perjuicio. Esa conducta encaja perfectamente en lo que la doctrina llama "abuso del derecho", ya que se aparta de los fines que la ley persigue y provoca un resultado contrario a principios como la buena fe, la equidad y la función social del derecho.

Por lo expuesto, se evidenció la necesidad de revisar el diseño normativo de la oposición en los trámites notariales, la implementación de criterios de admisibilidad y, sobretodo, de mecanismos que eviten su ejercicio abusivo. Este ajuste encuentra un precedente legislativo directo en la Ley n.º 32377, que modificó el artículo 6 de la Ley n.º 26662 para optimizar el trámite notarial de la sucesión intestada. Dicha reforma estableció que la oposición solo será admitida si se sustenta con los documentos exigidos por el artículo 834 del Código Procesal Civil —esto es, copia certificada de la partida correspondiente, o instrumento público o resolución judicial que acredite la calidad de heredero—; de lo contrario, la oposición debe ser rechazada de plano y el trámite continúa. Si el legislador consideró razonable exigir que quien se considere afectado por una sucesión intestada demuestre mínimamente su legitimidad, con mayor razón es coherente exigir que quien pretenda oponerse a un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial acredite un vínculo jurídico verificable con el inmueble,

evitando así oposiciones arbitrarias que distorsionen la finalidad de la vía notarial y afecten al poseedor calificado.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

PG: ¿De qué manera la oposición insustentada en los procesos de prescripción adquisitiva notarial llega a configurarse como una vulneración al principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025?

1.2.2. Problemas específicos

P.E.1: ¿Cómo la ausencia de filtros para el ingreso de la oposición en el trámite notarial facilita que su ejercicio se desvíe de la finalidad para la cual fue reconocido el derecho de oponerse en la prescripción adquisitiva?

P.E.2.: ¿De qué manera la presentación insustentada de la oposición puede generar una afectación injustificada a la situación jurídica del usucapiente dentro del trámite notarial de prescripción adquisitiva?

P.E.3.: ¿Qué consecuencias produce el tratamiento procedimental actual de la oposición cuando esta se ejerce de manera abusiva en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial en Huacho?

1.3. Objetivos de la investigación.

1.3.1. Objetivo general

O.G.: Explicar el modo en que la oposición insustentada en los procesos de prescripción adquisitiva notarial llega a configurarse como una vulneración al principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025.

1.3.2. Objetivos específicos

O.E.1.: Analizar cómo la ausencia de filtros para el ingreso de la oposición en el trámite notarial permite que su ejercicio se desvíe de la finalidad propia del derecho de oponerse en la prescripción adquisitiva.

O.E.2.: Examinar de qué manera la presentación insustentada de la oposición puede generar una afectación injustificada a la situación jurídica del usucapiente dentro del trámite de prescripción adquisitiva notarial.

O.E.3.: Determinar las consecuencias que produce el tratamiento procedimental de la oposición cuando esta se ejerce de manera abusiva en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Justificación teórica

La presente investigación se justifica a nivel teórico porque por medio de esta se busca contribuir al desarrollo doctrinal y jurídico sobre la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, dado que, si bien el ordenamiento regula los requisitos para el reconocimiento del derecho de propiedad por usucapión, no establece criterios suficientes respecto al ejercicio y límites del derecho de oposición dentro del trámite notarial. En ese sentido, la investigación buscó determinar si la actual regulación de la oposición —que no exige legitimidad, interés ni sustento mínimo al opositor— permite escenarios donde su ejercicio se aparta de la finalidad para la cual fue reconocida, generando afectación al usucapiente y desnaturalizando la vía notarial.

1.4.2. Justificación práctica

Así también, la investigación se justifica de forma práctica porque aborda un problema concreto, consistente en que, actualmente, la sola presentación de una oposición —esté

sustentada o no— genera automáticamente la conclusión del trámite notarial de prescripción adquisitiva. La normativa no permite que el notario pueda evaluar la legitimidad del opositor, su vínculo con el inmueble o el sustento de su oposición, lo que facilita que personas sin interés legítimo puedan paralizar el procedimiento afectando al poseedor que cumplió con todos los requisitos para usucapir y que recurrió a la vía notarial buscando una formalización más rápida de su derecho.

Por medio de esta investigación no solo se describió el problema, sino que se busca visibilizar las consecuencias que genera el actual diseño normativo sobre la funcionalidad del procedimiento notarial, la seguridad jurídica del usucapiente y la eficacia de la vía no contenciosa. Asimismo, aporta elementos para analizar posibles medidas orientadas a evitar el uso abusivo del derecho de oposición.

1.4.3. Justificación metodológica

Asimismo, la investigación está justificada a nivel metodológico porque, para alcanzar los objetivos trazados se ha empleado la entrevista semiestructurada como instrumento de recolección de datos, misma que ha sido aplicada a notarios, jueces y especialistas civiles. Esta técnica nos permite obtener información directamente de los operadores jurídicos que conocen el problema desde la práctica, lo que resulta indispensable para comprender un fenómeno que no se agota en la lectura de la normativa.

Por otro lado, el presente estudio sigue los lineamientos establecidos en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, lo cual acredita que el trabajo académico es metodológicamente adecuado. Además, el uso de este método posibilita, por un lado, dar cuenta de la seguridad y pertinencia de las herramientas empleadas y, por otro, servir como referente o arquetipo para futuras investigaciones vinculadas al abuso del derecho en sede notarial.

1.5. Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación temática

El presente estudio se comprendió dentro del campo del Derecho Civil, específicamente en el área de los Derechos Reales y del Derecho Notarial, debido a que la investigación abordó la oposición formulada dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio tramitado en sede notarial y su incidencia frente al principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho.

La presente delimitación se sustentó en que el objeto de estudio se encuentra vinculado con instituciones jurídicas como la posesión, la prescripción adquisitiva de dominio, la formalización del derecho de propiedad en sede notarial y los límites del ejercicio del derecho de oposición dentro del procedimiento no contencioso.

1.5.2. Delimitación espacial

La presente investigación se desarrolló en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, debido a que el estudio se encuentra orientado al análisis de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial dentro de dicho ámbito territorial. Asimismo, la aplicación de los instrumentos de recolección de datos se dirigió a operadores jurídicos vinculados con la problemática objeto de estudio, entre ellos notarios, jueces y especialistas en la materia que desarrollan funciones o ejercen actividades en esta jurisdicción.

1.5.3. Delimitación temporal

La presente investigación se desarrolló durante el año 2025, periodo dentro del cual se realizó la recopilación de información doctrinal, normativa y documental vinculada a la problemática objeto de estudio, así como la aplicación de los instrumentos de recolección de datos. Además, al tratarse de una investigación de diseño no experimental y corte transversal, la obtención de la información se efectuó en un solo momento, con la finalidad de recopilar los

datos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

1.5.4. Delimitación poblacional

La población objeto de estudio estuvo conformada por operadores jurídicos vinculados con el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial y con la problemática relacionada al ejercicio del derecho de oposición. En ese sentido, la investigación comprendió a notarios, jueces civiles y especialistas en Derecho Civil con conocimiento en materia de derechos reales, prescripción adquisitiva y procedimientos notariales.

La delimitación poblacional respondió a que dichos participantes cuentan con experiencia y conocimiento respecto del fenómeno investigado, lo que permitió obtener información relevante sobre el funcionamiento práctico de la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva y sus efectos jurídicos.

1.6. Viabilidad del estudio

La presente investigación es viable debido a que se contó con acceso a fuentes doctrinales, normativas y bibliográficas relacionadas con la prescripción adquisitiva de dominio, el procedimiento notarial y el principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho, las cuales permitieron desarrollar adecuadamente el marco teórico y el análisis de la problemática planteada. Aunado a esto, se tuvo la posibilidad de acceder a información proveniente de operadores jurídicos vinculados con el tema de investigación, entre ellos notarios, jueces y especialistas en Derecho Civil, quienes contribuyeron mediante la aplicación de los instrumentos de recolección de datos.

Del mismo modo, el ámbito territorial seleccionado, correspondiente al distrito de Huacho, permitió la ejecución material del estudio, facilitando el acceso a la información necesaria para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

Finalmente, la investigación fue factible en términos de tiempo, recursos y acceso a información, lo que permitió desarrollar el estudio y obtener resultados orientados al análisis de la problemática vinculada al ejercicio de la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva.

CAPITULO II.

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales

Como primer antecedente de investigación internacional de la investigación se tiene la tesis de Sandoval Cortes (2024), titulada “*Purificación del Título de Dominio en la Prescripción Adquisitiva de Dominio*”, presentado a la Facultad de Derecho de la Universidad La Gran Colombia en Bogotá D.C., aborda la importancia de la propiedad y posesión de bienes inmuebles en el ámbito jurídico colombiano, tanto para la estabilidad económica como para la seguridad jurídica, concluyendo que, la purificación del título de dominio es un proceso crucial que permite liberar el derecho real de dominio de cargas o gravámenes anteriores, asegurando que el nuevo propietario adquiera el bien con un título limpio y sin controversias legales. Se enfatiza que la prescripción tiene como objetivo principal transformar al poseedor en titular del derecho de propiedad, saneando la titulación de derechos aparentes, sirviendo como prueba definitiva del derecho de propiedad y estabilizando las relaciones jurídicas. Indica que, la sentencia de pertenencia (adquisición), una vez inscrita, adjudica la propiedad saneada, levantando medidas cautelares e hipotecas, y liberando el bien de pagos de administración e impuestos previos, lo que resulta oponible a toda la sociedad.

Andrades Navarro (2023), en su tesis doctoral titulada “*La usucapión y el Registro de la Propiedad*”, presentada a la facultad de Ciencias Jurídicas, Alma Mater Studiorum – Università di Bologna y Universidad de Sevilla, analiza cualitativamente el conflicto entre la realidad posesoria extraregistraral y la titularidad inscrita en los sistemas de España e Italia, concluyendo que: (1) en la usucapión *secundum tabulas*, la inscripción no tiene valor constitutivo ni subsana la nulidad de los títulos, sino que opera como una presunción *iuris*

tantum reforzada que facilita la prueba del justo título y la posesión al invertir la carga probatoria; (2) la buena fe en contra del Registro es jurídicamente posible cuando el usucapiante desconoce la falta de titularidad de su transmitente por errores excusables o por confiar en una apariencia posesoria clara, sin que la consulta registral sea una obligación ética absoluta en todos los contextos; (3) la protección del tercero hipotecario (art. 34 LH) frente a una usucapión consumada decae si se demuestra que no actuó con la diligencia básica de inspeccionar físicamente la finca para conocer la existencia de un poseedor de hecho en concepto de dueño; y (4) la adquisición del tercero es claudicante durante el año siguiente a su adquisición, periodo en el que debe manifestar su falta de consentimiento mediante acciones judiciales (como la reivindicatoria o la del art. 41 LH) para evitar que la prescripción adquisitiva del poseedor prevalezca definitivamente.

Peralta Cárdenas (2022), en su investigación: *"Prescripción Adquisitiva de Dominio y Derecho a la Propiedad en Sede Notarial"*, presentada a la Universidad Católica de Cuenca, concluye señalando que: 1) La prescripción adquisitiva de dominio es una figura jurídica de origen romano que permite adquirir o perder un derecho sobre un bien por su ejercicio o el transcurso del tiempo, siendo un modo originario de adquisición de la propiedad que cumple una función social al otorgar la propiedad a quien explota el bien y excluye a quien lo descuida; 2) En Ecuador, el proceso judicial para solicitar la prescripción de un bien genera una alta carga procesal, lo que retarda la administración de justicia y vulnera el derecho a la propiedad y los principios de tutela judicial efectiva y seguridad jurídica; 3) La concesión de la facultad a los notarios para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio en casos sin oposición se presenta como una solución eficiente para aligerar la carga procesal judicial, agilizar los trámites y garantizar el pleno ejercicio de los derechos a la propiedad, manteniendo la competencia judicial para los casos con oposición.

Barraza Sandoval (2021), en su investigación titulada “*El abuso del derecho en materia procesal*”, presentada a la Universidad de Chile, analiza dogmáticamente el límite que los principios de buena fe y probidad imponen al ejercicio de las facultades legales de las partes en el sistema procesal, concluyendo que: (1) el abuso del derecho procesal se configura ante la transgresión de un estándar de buena fe que equilibra la libertad estratégica de los litigantes con el interés público de una administración de justicia eficiente; (2) los derechos subjetivos procesales (como la acción y la defensa) no son absolutos, por lo que su ejercicio es abusivo cuando se realiza de forma temeraria, con fines meramente dilatorios o para obtener ventajas indebidas a través de la simulación y el fraude; (3) aunque el sistema chileno carece de una regulación sistemática general, existen manifestaciones típicas de sanción al abuso (como multas por incidentes de mala fe o rechazo *in limine* de recursos infundados) que permiten al juez corregir conductas que desvían la finalidad del proceso; y (4) resulta necesaria la consolidación de una responsabilidad procesal autónoma que trascienda la mera reparación civil y se funde en los principios informadores del proceso para evitar que el éxito de una estrategia privada se imponga sobre el deber de lealtad y la ética procesal.

Coellar Ríos, (2021), en su investigación “Ejercicio abusivo del derecho: su proyección en el ordenamiento jurídico ecuatoriano”, presentado a la Universidad del Azuay, Cuenca, analiza la necesidad de reprimir el ejercicio disfuncional de los derechos mediante el principio de prohibición del abuso del derecho, concluyendo que: (1) el instituto del abuso del derecho es indispensable para realizar un análisis del ejercicio de las facultades legales que trascienda lo puramente formal y no se conforme con lo que es aparentemente correcto; (2) el legislador ecuatoriano ha incorporado correctamente normas en el ámbito público y privado destinadas a orientar la conducta de los sujetos conforme a su finalidad legítima, prohibiendo cualquier desviación no autorizada; (3) la buena fe constituye una directriz obligatoria en el sistema jurídico que debe regir siempre el ejercicio de los derechos para impedir que sus titulares

manipulen las leyes y obtengan ventajas no previstas en ellas; y (4) el Derecho debe entenderse como un sistema armónico donde cada actuación debe evaluarse bajo el criterio de si ayuda a la consolidación de la organización y pacificación social o si fomenta el desorden.

Fuster Hernández, (2020), en su investigación "La usucapión contra tabulas", presentada a la Universidad de Alcalá, Alcalá de Henares, analiza la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles por posesión continuada en concepto de dueño en perjuicio del titular inscrito en el Registro de la Propiedad, así como los mecanismos procesales disponibles para obtener su reconocimiento e inscripción registral, concluyendo que: (1) el artículo 1.949 del Código Civil fue derogado por el artículo 36, apartados I y II, de la Ley Hipotecaria, conforme a lo establecido por la Sentencia del Tribunal Supremo del 21 de enero de 2014, por lo que el usucapiente ya no está obligado a inscribir su título para que la prescripción adquisitiva opere frente al titular registral; (2) frente a quienes no ostentan la condición de tercero hipotecario, el conflicto se resuelve conforme a las disposiciones del Código Civil, mientras que frente a quienes sí la ostentan, la usucapión solo prevalece si se prueba que el adquirente conoció o pudo conocer la posesión ajena, o si la consintió durante el año siguiente a su adquisición; (3) el único órgano competente para reconocer una usucapión "contra tabulas" es el poder judicial, siendo la acción declarativa de dominio el procedimiento idóneo, y (4) se trata de una institución de interpretación compleja y no pacífica, que exige una investigación previa exhaustiva y una adecuada coordinación con el Registro de la Propiedad, a fin de evitar dilaciones y costes innecesarios en el proceso de inscripción.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Flores Panez (2024), en su investigación titulada: *"El abuso del derecho y la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial en el Estado peruano"*, presentada a la Universidad Continental, concluye que, (i) Se ha establecido que los límites de los derechos subjetivos, como presupuesto del abuso del derecho, se relacionan de manera positiva con la

regulación genérica de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. La falta de requisitos que limiten la actuación del derecho de oposición permite su ejercicio abusivo. (ii) La incorporación de requisitos que permitan conocer y validar la condición de opositor legítimo con un buen sustento documental es de vital importancia para prevenir el abuso del derecho y proteger los derechos de los poseedores que buscan formalizar su propiedad. (iii) La sanción para la mala fe se relaciona positivamente con la regulación genérica de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. El requerimiento de un pago por el derecho de oposición podría disuadir a quienes actúan de mala fe, al implicar una pérdida económica sin posibilidad de recuperación en un proceso judicial. (iv) Se concluye que el abuso del derecho se relaciona de manera positiva con la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, ya que la regulación genérica actual permite que cualquier persona interponga la oposición sin cumplir requisitos o acreditar legitimidad, lo que representa un problema significativo de inseguridad jurídica que afecta a la sociedad. (v) Se resalta la necesidad de una reforma normativa que limite el ejercicio de la oposición y garantice la seguridad jurídica en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, protegiendo así los derechos de los poseedores y evitando el abuso del derecho.

Huamani Huaracca & Zárate Pozo (2023), en su tesis titulada *“La regulación de la oposición en el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial en Miraflores, 2023”* presentada ante la Universidad César Vallejo concluyeron que (i) Existe una necesidad de modificar y crear una nueva ley específica para regular la oposición en el procedimiento de adquisición de dominio por prescripción en la vía notarial, a fin de evitar el uso inapropiado de las oposiciones y sus consecuencias perjudiciales en la seguridad jurídica. (ii) La dilación del proceso y las objeciones sin fundamento son obstáculos comunes que afectan la celeridad y eficiencia del procedimiento de prescripción adquisitiva. (iii) La notaría o el abogado deben realizar una revisión exhaustiva de la documentación para asegurar

su corrección, lo que agiliza el trámite, reduce el riesgo de dilación y proporciona sustento ante oposiciones de mala fe. (iv) Los costos de defensa varían según el asesor y la notaría. Un proceso con documentación correcta reduce los honorarios. Se considera el asesoramiento legal gratuito como una opción de apoyo.

Huaranca Orderique (2023), en su investigación titulada *“Mejoras de la Ley 27333 complementaria a la Ley 26662 sobre oposición notarial al proceso de prescripción adquisitiva de dominio”*, presentado a la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, analiza las graves limitaciones y vacíos legales del sistema de usucapión notarial en el Perú, concluyendo que, (1) la regulación ha evolucionado desde 1852 para facultar a los notarios a convertir situaciones de hecho posesorias en derechos de propiedad, respondiendo a la necesidad social de saneamiento legal de predios; (2) el artículo 5, literal g), de la Ley 27333 padece de una deficiencia regulatoria al no establecer requisitos de admisibilidad ni exigir la acreditación de un legítimo interés para oponerse, permitiendo oposiciones de mala fe o por error que vulneran la seguridad jurídica e impiden terminar el trámite en sede notarial; (3) la aplicación del desistimiento a la oposición notarial cuenta con fundamentos sólidos, pues los casos derivados al Poder Judicial suelen no culminar por temas de forma y sobrecarga procesal, perjudicando el derecho de propiedad del solicitante; además, esta figura ya se regula para las sucesiones intestadas y, al ser trámites de igual naturaleza no contenciosa, debería aplicarse por uniformidad de criterios ante la actual falta de parámetros entre los notarios; y (4) la implementación formal del desistimiento permitiría solucionar oposiciones erróneas o infundadas en la instancia notarial, evitando la remisión innecesaria de expedientes a los juzgados y facultando al notario a declarar la propiedad de forma rápida y eficaz sin riesgo de ser sancionado por aplicar criterios no regulados expresamente.

Cuadros Guillén y Gamarra Llerena, (2022), en su investigación titulada *“El uso*

arbitrario de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, Arequipa, 2022”, presentado a la Universidad César Vallejo, analiza las deficiencias del marco legal de la usucapión notarial en el Perú, concluyendo que: (1) el literal g) del artículo 5 de la ley n.º 27333 regula el mecanismo de la oposición de manera expresa pero sin exigir formalidades para su presentación, carencia que permite el uso de este mecanismo de mala fe y de forma arbitraria al no requerirse legitimidad por parte del opositor, lo que vulnera directamente el derecho a la propiedad del verdadero legitimado; (2) la función del notario ante una oposición se restringe legalmente a la remisión de la misma y a la conclusión del procedimiento, lo cual refleja una falta de facultades para controlar el proceso de prescripción y velar por el derecho del solicitante al no contar con medios probatorios mínimos que corroboren la legitimidad de quien se opone; y (3) la ausencia de requerimientos documentales permite que cualquier persona, incluso sin interés legítimo, afecte gravemente el derecho de adquirir una propiedad por usucapión, provocando que el peticionante pierda un derecho consolidado por su posesión continua, pacífica y pública, y generando que la Ley N° 27333 pierda la eficacia para la cual fue creada respecto a las solicitudes de prescripción adquisitiva.

Lozada Moncada y Mesones Abanto, (2022), en su investigación que titula “La necesidad de sanción a la oposición de mala fe de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial”, presentado a la Universidad César Vallejo, Trujillo, analiza las consecuencias de las conductas obstructivas en el saneamiento predial, concluyendo que: (1) resulta imperativo sancionar legalmente la oposición de mala fe de terceros, puesto que esta conducta obstruye y finaliza deliberadamente el trámite no contencioso, vulnerando el derecho legítimo del solicitante e incrementando innecesariamente la carga procesal en la sede judicial; (2) la naturaleza de este comportamiento es antiética, ya que sujetos con intereses ilegales o nulos se valen de los vacíos legales existentes en la regulación de las oposiciones para obtener beneficios económicos ilícitos en perjuicio directo del administrado; (3) las motivaciones de

los terceros opositores son predominantemente económicas debido al elevado valor comercial de los inmuebles, identificándose como principales agentes de estas acciones a personas inescrupulosas, traficantes de terrenos y extorsionadores; y (4) es necesaria la modificación del literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333 para condicionar la presentación de oposiciones al cumplimiento de requisitos legales específicos que eviten intervenciones maliciosas, permitiendo además que el procedimiento notarial no culmine de forma automática ante la sola presencia de una contradicción

Hurtado Guerrero (2022), en su tesis titulada *“La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial como ejercicio abusivo de derecho”*, presentada a la Universidad Privada Antenor Orrego, concluyó su investigación señalando que (i) La falta de exigencia de acreditación de legitimidad, interés o medios probatorios para oponerse en la vía notarial permite el abuso del derecho, favoreciendo a opositores de mala fe que buscan extorsionar a los solicitantes legítimos. (ii) Es necesario dotar al notario de facultades para realizar una revisión formal de los escritos de oposición, en línea con los principios de fe pública y seguridad jurídica. (iii) Se deben establecer requisitos formales mínimos para la oposición, como la acreditación de legitimidad e interés del oponente, acompañados de medios probatorios. (iv) La propuesta legislativa busca reformar la normativa actual para exigir la acreditación de legitimidad e interés del oponente con pruebas, y permitir el retorno del trámite a la vía notarial si la oposición es declarada infundada judicialmente. (v) La legislación peruana, al permitir la prescripción adquisitiva notarial (a diferencia de otros países latinoamericanos que solo contemplan la vía judicial), debe perfeccionarse para servir de modelo y armonizar el plano registral con el extraregistral.

Ricaldi Caña y Ramírez Amable, (2021), en su investigación *“La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la*

ciudad de Huancayo, 2018”, presentado a la Universidad Peruana Los Andes, Huancayo, analiza el impacto negativo del uso arbitrario de la oposición en el saneamiento notarial de predios, concluyendo que: (1) la indebida utilización de la oposición afecta de forma directa y significativa la seguridad jurídica en las notarías, debido a que actualmente se presentan escritos de oposición sin ningún tipo de justificación, legitimidad ni interés real para obrar; (2) existe una afectación severa a la predictibilidad jurídica para los administrados, quienes se ven perjudicados al intentar prescribir bienes por la vía notarial debido a que no se cuenta con una legislación que establezca requisitos mínimos de admisibilidad para poder oponerse; y (3) el encauzamiento de estas oposiciones sin sustento genera una vulneración al derecho legítimo de prescribir la propiedad, impidiendo que los poseedores logren la formalización de su dominio de manera rápida y eficaz.

Pretel Oblitas, (2021), en su investigación que titula: La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial, presentado a la Universidad Privada del Norte, Lima, Perú, analiza las falencias del mecanismo de oposición en el saneamiento notarial, concluyendo que: (1) el proceso notarial de usucapión es deficiente porque la recepción de oposiciones sin fundamento o propósito lógico afecta directamente los derechos de los solicitantes e impide cumplir el objetivo de reducir la carga de los juzgados, ya que el notario se limita a derivar los actuados al Poder Judicial sin resolver el fondo; (2) las leyes n.º 27157 y n.º 27333 carecen de plena objetividad debido a un vacío en la Ley N° 27333 que otorga libertad absoluta para presentar oposiciones sin que nadie observe su fundamento real, por lo cual es imperativo modificar la norma para otorgar seguridad jurídica al procedimiento; y (3) la propuesta de modificación normativa se ajusta a la realidad y concuerda con los principios que rigen la actuación notarial en el país, basándose en la función del notario desde diversas perspectivas para garantizar una adecuada interpretación por parte de los operadores jurídicos al momento de plantear este acto procedimental.

Asencio Santos y Calvay Flores, (2018), en su investigación *“Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial”*, presentado a la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, analiza las deficiencias del marco normativo peruano respecto a la facultad de terceros para detener el saneamiento de predios, concluyendo que: (1) es imperativo implementar requisitos de admisibilidad para formular una oposición, los cuales deben consistir en la presentación de un documento público o privado de fecha cierta que acredite la propiedad, una declaración jurada de veracidad legalizada notarialmente (bajo apercibimiento de denuncia penal) y la declaración jurada de tres testigos mayores de 25 años que declaren sobre la fecha de adquisición, ubicación y propiedad del opositor; (2) en el ordenamiento jurídico peruano, la prescripción adquisitiva de dominio puede ser declarada a través de tres vías procedimentales (judicial, administrativa y notarial), siendo la modalidad notarial la de mayor aceptabilidad por ser más rápida y generar menos gastos procesales, aunque las tres tengan el mismo fin y deban cumplir con los mismos requisitos para usucapir; y (3) si bien al notario se le han atribuido facultades que han avanzado con las leyes n.º 26662 y n.º 27333, permitiéndole no solo dar fe de actos como divorcios convencionales o testamentos, sino también declarar el derecho a la propiedad y valorar la existencia de afirmaciones, el legislador ha omitido establecer los requisitos específicos para plantear una oposición en este último procedimiento.

García Rojas, (2018), en su investigación que titula *“Influencia de la Oposición Notarial respecto al deceso de Prescripciones Adquisitivas de Dominio tramitadas en Notarias de la Provincia de San Martín, año 2017”*, presentado a la Universidad César Vallejo, analiza el impacto de la contradicción de terceros en el éxito de los procesos de usucapión, concluyendo que: (1) El nivel de influencia de la oposición notarial respecto al deceso (fracaso) de los procedimientos de prescripción adquisitiva es alto, sustentado estadísticamente por un coeficiente de correlación positiva de 0.992 según la prueba Rho de Spearman; lo que significa

que la mayoría de expedientes tramitados en el año 2017 en las notarías Rodríguez Ríos, Guzmán y Muñoz han concluido sin un pronunciamiento sobre el fondo por la sola presentación de la oposición; (2) El factor de mayor prevalencia para formular oposiciones es la existencia de conflictos de intereses sobre la propiedad (40% de los casos), lo cual refleja que no existe un consentimiento unánime entre el solicitante, el titular registral o terceros, trasladando la valoración de las pruebas a un proceso judicial donde el Juez deberá resolver según su criterio; (3) El deceso del trámite en sede notarial genera un perjuicio económico y temporal crítico para el solicitante, quien enfrenta un gasto dinerario prevalente de entre 3000 a 3500 soles, monto al que deben sumarse honorarios de abogados y tasas judiciales adicionales para iniciar un proceso de conocimiento en el Poder Judicial que tardará muchos años en obtener una sentencia; (4) La oposición notarial puede ser presentada en cualquier etapa del procedimiento antes de la emisión del acta que declara la propiedad, registrándose en la Notaría Rodríguez Ríos la mayor incidencia de oposiciones, concentrando el 42% de los casos estudiados en la provincia.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. El derecho de propiedad

Barbero (1967) señala que la propiedad representa el mayor grado de goce respecto de un objeto, es decir, el máximo grado de “pertenencia” (p.210). De esto entendemos que, el derecho de propiedad es uno de los pilares fundamentales del derecho civil, incluso, su relevancia se evidencia desde el hecho que su origen se encuentra en la búsqueda de organización de las sociedades humanas y su necesidad de delimitar el uso y disfrute de los bienes.

Avendaño valdez (2021) por su parte precisa que la propiedad es el derecho real por excelencia, que establece una relación directa entre el titular y el bien, así, el propietario ejerce sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, precisa que la propiedad es *erga omnes*,

es decir, se ejercita contra todos. Es esta la llamada “oponibilidad” que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad (p.226). Aunado a esto, Gonzales Linares (2012), indica que, la propiedad tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar; y los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes (p. 332).

A decir de Varsi Rospligiosi (2019), la propiedad es un derecho real típico, el primero de todos, y precisa que, debe recordarse que para que actualmente exista y se defina qué es la propiedad, primero se advirtió la existencia de un fenómeno llamado posesión (p. 72). Contando con esto, es importante precisar lo mencionado por Ramirez Cruz (2004), quien refiere que, la propiedad se vincula con la posesión como *factum*, esto es, que la posesión es el contenido económico de la propiedad (p.88).

Gonzales Barrón (2016) menciona que, la categoría de los derechos reales se ha moldeado sobre la base de la propiedad, y que, sobre este concepto los juristas han ido creando una noción más amplia por medio de la generalización y la abstracción (p.200) Así, conforme ha mencionado La Cruz Berdejo (1991) se advirtió la existencia de unos rasgos comunes entre la propiedad, el usufructo, las servidumbres, la hipoteca y otras situaciones análogas y a partir de esto, se fundaron las bases para una teoría general que incluyera a todas estas figuras (p. 9).

Para los fines del presente trabajo de investigación, se entiende por derecho real aquel que, si bien se reconoce a favor de una persona respecto de un bien determinado, trasciende lo individual y se proyecta socialmente, al implicar una relación intersubjetiva: el titular del derecho puede ejercerlo de forma exclusiva y oponible frente a todos, en tanto no contravenga derechos ajenos ni las limitaciones establecidas por el ordenamiento jurídico. En este sentido, el derecho real de propiedad —una vez adquirido válidamente, por ejemplo, mediante usucapión— confiere al poseedor la condición de propietario, y debe ser respetado por el resto

de la sociedad, dado que ningún tercero no legitimado puede interferir, perturbar o desconocer la relación jurídica establecida entre el titular y el bien. Así, el respeto al derecho real no solo implica abstenerse de actos de perturbación o despojo, sino también reconocer su eficacia plena dentro del sistema jurídico, siempre que haya sido constituido conforme a derecho.

2.2.1.1. Definición del derecho de propiedad. -

Habiendo desarrollado las teorías del derecho real, corresponde reafirmar que el derecho de propiedad debe ser respetado y reconocido por la sociedad, tanto cuando existe un título inscrito como cuando el poseedor calificado acredita una posesión legítima.

Nuestro Código Civil no contiene una definición completa del derecho de propiedad, sólo se limita a establecer, en su artículo 923, las facultades que corresponden a quien ostenta la condición de propietario: usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. Esta disposición describe el ámbito de ejercicio del dominio, pero no ofrece un concepto normativo que delimite su naturaleza jurídica.

Sin embargo, a partir de dichas facultades es posible construir una definición operativa del derecho de propiedad. Si el propietario es aquel que puede utilizar el bien conforme a su destino, obtener sus frutos o rentas, transferirlo, gravarlo o incluso destruirlo, y además exigir su restitución frente a quien lo posea sin derecho, se concluye que la propiedad es el poder jurídico absoluto y exclusivo que una persona ejerce sobre un bien, dentro de los límites establecidos por la ley y en armonía con su función social. De este modo, aunque el Código Civil no formule una definición literal, sí proporciona los elementos esenciales para comprender la propiedad como el más amplio de los derechos reales, garantizado por el ordenamiento jurídico.

Ahora bien, en la doctrina civil, la propiedad ha sido reconocida como el derecho real por excelencia, caracterizado por su amplitud y plenitud en el ejercicio de facultades sobre un

bien. Valencia Zea & Ortiz Monsalve (2012) la describen como una *plena in re potesta*, esto es, el señorío total sobre la cosa, vinculado al principio de universalidad que integra todas las prerrogativas que la ley confiere al propietario (p. 152). Esta visión resalta que la propiedad no solo implica la titularidad formal, sino también el ejercicio efectivo de un dominio pleno y absoluto.

En la misma línea, Díez Picazo (2012) sostiene que el rasgo distintivo de la propiedad radica en el reconocimiento legal otorgado por el ordenamiento, del cual deriva la adquisición de un bien y el goce de los beneficios y frutos que este genera (p. 33). Desde esta perspectiva, la propiedad no es únicamente una relación de hecho con el bien, sino una situación jurídica amparada por normas que garantizan su eficacia y protección. Asimismo, Morales Hervias (2012) advierte que la definición de propiedad es compleja, pues no solo alude a las conductas permitidas al propietario, sino también a aquellas que le están prohibidas y a las que está obligado a realizar (p.93).

De lo mencionado, se tiene que la propiedad es una situación jurídica subjetiva que se encuentra compuesta por una serie de poderes, facultades, cargas, deberes y obligaciones que componen una relación jurídica compleja, que se caracteriza por la perpetuidad y exclusividad. Se tiene como objeto una cosa que debe ser usada, disfrutada y dispuesta por el propietario en atención a los intereses individuales, de manera compatible con los intereses de los no propietarios.

2.2.1.2. Características del derecho de propiedad. -

Habiendo establecido el concepto de propiedad, corresponde ahora describir sus características esenciales, los elementos que la distinguen de otros derechos reales y que permiten comprender su configuración jurídica.

Derecho real:

Como ha quedado claro del análisis previo, la propiedad es, por naturaleza, un derecho real. Gonzales (2007), la considera el derecho real por excelencia, en tanto confiere a su titular la facultad de usufructuar el bien y ejercer sobre él un uso exclusivo, destacando además su condición de derecho fundamental (p. 263). Esta doble dimensión —real y fundamental— refleja que la propiedad no solo se proyecta en el ámbito patrimonial, sino que también constituye una garantía para el desarrollo y la autonomía de la persona.

Exclusiva:

Una de las características más relevantes de la propiedad es su exclusividad, entendida como la facultad del titular para ejercer un dominio único sobre el bien, sin que otro pueda ostentar un derecho de igual naturaleza sobre el mismo objeto. Obando Fernández (2023) explica que esta cualidad se manifiesta en la existencia de una titularidad única, lo que marca una diferencia sustancial respecto de otros derechos reales al impedir que terceros ajenos participen en su ejercicio (p. 108). Este planteamiento permite entender que la exclusividad no solo protege la titularidad formal, sino que también resguarda la integridad del derecho frente a cualquier intromisión externa.

En un sentido complementario, De Los Mozos (1993) sostiene que el derecho de propiedad otorga a su titular un verdadero monopolio sobre el bien, en tanto le faculta para obtener de él provecho y servirse de sus utilidades, excluyendo cualquier otro dominio idéntico, salvo que exista autorización expresa del propietario (p. 245). De esta forma, la exclusividad no se limita a la identificación de un único titular, sino que se traduce en una potestad activa para impedir la coexistencia de otro derecho de igual naturaleza sobre el mismo objeto.

Este entendimiento también ha sido recogido por la jurisprudencia. La Corte Suprema, en la Casación n.º 788-2020, Lima Este, ha precisado que el derecho de propiedad “sólo se realiza o desarrolla de manera plena cuando excluye a otras personas en la participación del

mismo derecho sobre determinado bien; dado que es imposible que sobre un mismo bien concurren dos idénticos derechos de propiedad”. Esta interpretación judicial confirma que la exclusividad no es una mera formalidad, sino una garantía sustantiva que preserva la plenitud del derecho.

Absoluta:

La propiedad es absoluta, entendida también como ilimitada, indeterminada o soberana. No obstante, Varsi (2019) aclara que esta denominación no debe entenderse en un sentido literal —como si implicara ausencia total de límites—, sino como la manifestación de un señorío pleno sobre el bien (p. 74). Musto (2000) sostiene que la propiedad otorga al propietario “el mayor número posible de facultades” (p. 388), lo que refleja su condición de derecho real más completo y amplio, capaz de concentrar en una sola titularidad todas las prerrogativas jurídicas sobre el bien. Esta plenitud no solo implica la posibilidad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, sino también de excluir a terceros y ejercer el dominio frente a cualquier persona, consolidando así su carácter pleno.

En la misma línea, Avendaño Valdez (2015) explica que los demás derechos reales son, en realidad, manifestaciones parciales de la propiedad, pues solo confieren algunos atributos de esta (p. 283). Así, la posesión se limita al ejercicio de ciertos poderes sin llegar a comprender la totalidad de facultades, mientras que las desmembraciones del dominio —como el usufructo, uso y habitación— otorgan únicamente un conjunto reducido de prerrogativas. Esta comparación evidencia que la propiedad se distingue por reunir íntegramente las facultades que el ordenamiento reconoce sobre un bien, lo que le otorga una supremacía funcional frente a las demás figuras jurídicas.

Varsi Rospigliosi (2019) indica que el carácter absoluto del derecho de propiedad también se refleja en dos manifestaciones esenciales: su carácter *erga omnes*, que implica la

oponibilidad frente a cualquier tercero, y el *ius persecuendi*, entendido como la facultad de perseguir el bien donde y con quien se encuentre (p. 74). Esto significa que todos los sujetos, sin excepción, están obligados a respetar la titularidad del propietario, quien, en caso de vulneración, puede accionar los mecanismos jurídicos necesarios para la defensa de sus intereses.

Asimismo, Varsi Rospigliosi (2019) precisa que, este carácter absoluto incorpora un componente personal que vincula directamente al titular con el bien, permitiéndole ejercer el *ius prohibendi*, es decir, el derecho a impedir que terceros realicen actos no autorizados sobre la cosa (p.74). Esta prerrogativa se complementa con el *ius persecuendi*, que faculta al propietario a reclamar el bien donde y con quien se encuentre. Debe advertirse entonces que, en realidad, la acción reivindicatoria es la expresión procesal de estas dos facultades, pues persigue recuperar el bien y, al mismo tiempo, excluir a quien lo detenta sin derecho. De esta manera, la propiedad no solo se traduce en el uso, disfrute y disposición del bien, sino también en la capacidad efectiva de protegerlo y restituirlo frente a cualquier interferencia externa que pueda menoscabar su ejercicio pleno.

Interés social:

Dentro de las características esenciales del derecho de propiedad se encuentra su interés social, también denominado función social, cuya raíz teórica se vincula con la visión social cristiana desarrollada desde San Agustín, según la cual la propiedad no puede concebirse como un derecho aislado o egoísta, sino como una institución orientada al bien común. Esta perspectiva fue especialmente relevante en el siglo XX, etapa en la que la función social se convirtió en uno de los temas centrales del derecho civil moderno. En esa línea, Borda (2008) explica que la propiedad adquirió una nueva legitimidad al comprenderse que no se sustenta únicamente en la autonomía del titular, sino en su capacidad para conciliar los derechos del propietario con las necesidades de la colectividad, reconciliando así el interés individual con

el interés social (p. 217). Esta idea transforma la comprensión clásica del dominio y subraya que su ejercicio debe fundarse en parámetros de armonía social.

A su vez, Varsi (2018) sostiene que esta función social exige determinar el papel, el uso y la utilidad que cumple la propiedad en la sociedad, lo que denomina la funcionalización del dominio (p. 144). Bajo esta concepción, la propiedad no se limita a un conjunto de facultades jurídicas, sino que está orientada hacia un fin socialmente relevante, que condiciona su ejercicio y marca los límites dentro de los cuales debe actuar el propietario. Así, la función social opera como una pauta que integra la propiedad en el marco de finalidades colectivas y de utilidad común.

De manera concordante, Gomes (2012) explica que la función social constituye un condicionamiento finalístico del derecho de propiedad, cuya teleología viene definida por el orden económico y social, así como por la tutela del medio ambiente y del patrimonio histórico y artístico (p. 104). Según esta concepción, la propiedad no puede ser entendida como un derecho orientado exclusivamente a los intereses del titular, pues su objeto y su ejercicio están íntimamente vinculados a objetivos comunitarios y a la preservación de bienes de relevancia colectiva. En este punto, resulta pertinente recordar lo señalado por Varsi, para quien la propiedad "no es un derecho egoísta", sino una institución que encuentra su sentido en la contribución que realiza al entorno social en el que se inserta.

Perpetua:

A diferencia de otros derechos patrimoniales vinculados a la vida humana, la propiedad no tiene un límite temporal ni se extingue con la muerte del titular. En efecto, el fallecimiento del propietario no provoca la desaparición del derecho, sino su transmisión automática a los herederos, lo que permite que el dominio se perpetúe en el tiempo. Esta idea es resaltada por Varsi (2018), quien explica que la vigencia del derecho de propiedad depende de la existencia

del bien y no de la vida del *dominus*, lo que demuestra que el derecho subsiste más allá de la persona que lo ejerce (p. 145).

En sentido similar, Rojina (2012) señala que el dominio perfecto no reconoce limitación temporal alguna, pues su esencia radica en la permanencia del vínculo jurídico entre titular y bien, salvo que este vínculo sea modificado por un acto voluntario del propietario (p. 262). Esta afirmación coincide con la idea de que la propiedad no se pierde por la muerte, sino por la enajenación voluntaria, situación en la cual el antiguo titular deja de ser propietario al transferir su derecho a otra persona, quien pasa a ejercer nuevamente un dominio pleno y perpetuo. Morales Acosta (1994) refuerza esta tesis al indicar que la propiedad es perpetua porque la cosa pertenece a su titular indefinidamente, salvo que este, en ejercicio de su facultad dispositiva, decida desprenderse de ella o que un tercero la adquiera por prescripción adquisitiva de dominio (p. 34).

En este último caso —la prescripción adquisitiva—, no se pierde la propiedad por el simple paso del tiempo, sino por el desuso acompañado del ejercicio prolongado, público y continuo de la posesión por parte de un tercero. La doctrina ha señalado de forma reiterada que, en este supuesto, lo que cambia es la titularidad del dominio, pero la naturaleza jurídica de la propiedad subsiste: el bien continúa siendo objeto del mismo derecho, aunque ejercido por una persona distinta. De allí que Avendaño Valdez (2012) precise que la propiedad no se extingue por el no uso, razón por la cual la acción reivindicatoria es imprescriptible; sin embargo, reconoce como excepción que la relación entre propiedad y tiempo puede extinguirse cuando la falta de uso da lugar a la prescripción adquisitiva de dominio (p. 111).

Este carácter perpetuo también implica que el no uso del bien, por sí solo, no ocasiona la pérdida del dominio. Musto (2000) explica que una persona puede dejar de poseer una cosa por un tiempo incluso superior al requerido para la prescripción, ya sea por voluntad propia,

por imposibilidad o incluso contra su voluntad; sin embargo, mientras un tercero no adquiera el bien por usucapión, el propietario conservará su derecho (p. 391). En otras palabras, el dominio permanece inalterado a pesar del desuso, salvo en el caso excepcional en que el abandono permita que otro consolide una posesión calificada y, finalmente, se convierta en propietario por prescripción.

Inviolable:

Alvarez Caperochipi (1986) sostiene que la propiedad debe presumirse libre, de modo que cualquier derecho real o personal que limite su ejercicio debe ser acreditado por quien lo invoca; además, señala que toda carga impuesta sobre el dominio debe interpretarse en su contenido, duración y modalidad de la manera menos gravosa posible para el propietario (p. 40). Esta afirmación revela un principio fundamental, la propiedad goza de una presunción de libertad, y las restricciones que se le impongan no pueden asumirse de manera automática ni extenderse más allá de lo estrictamente necesario.

Esa presunción doctrinal se armoniza con el reconocimiento constitucional de la propiedad como un derecho inviolable en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, cuya garantía implica que ningún ciudadano puede ser privado de su bien, salvo en los supuestos excepcionales en los que una necesidad pública o razones de seguridad nacional justifiquen una expropiación. Asimismo, dicho marco señala que, aun en esos casos excepcionales, el Estado no puede afectar la propiedad sin asumir el costo que ello conlleva, pues está obligado a realizar un pago previo, en efectivo, que compense de manera justa los eventuales perjuicios ocasionados. Esta exigencia, que obliga a indemnizar al propietario, muestra que incluso cuando el interés colectivo demanda la afectación del dominio, el derecho individual no desaparece sin más, sino que es sustituido por una restitución económica que mantiene el equilibrio entre el bien común

y la garantía patrimonial.

Elasticidad:

Peñailillo (2014) explica que la propiedad posee esta flexibilidad precisamente por su vocación de plenitud, lo que le permite coexistir con otros derechos reales de menor jerarquía sin perder su esencia ni ser desplazada por ellos (p. 133). Esta idea resalta que, aun cuando ciertos atributos se desprendan temporalmente para ser ejercidos por un tercero, la propiedad conserva su integridad estructural y continúa siendo el derecho más completo sobre el bien.

El ejemplo más representativo de esta elasticidad se observa en la constitución de un usufructo. En este supuesto, el usufructuario adquiere las facultades de usar y disfrutar del bien, mientras que el propietario conserva únicamente la nuda propiedad, es decir, el dominio despojado de esos atributos. La propiedad, en este momento, se contrae, pues el titular no puede ejercer la totalidad de las facultades que normalmente le corresponden. Sin embargo, al finalizar el usufructo, las facultades de uso y disfrute retornan al propietario, quien recupera la plenitud del dominio. En ese instante, la propiedad se expande nuevamente, retornando a su estado completo.

2.2.1.3. Atributos del derecho de propiedad

Ahora bien, habiéndose desarrollado el concepto y las características del derecho de propiedad, corresponde analizar sus atributos, entendidos como las facultades que el ordenamiento jurídico reconoce al propietario para ejercer el dominio sobre el bien. En el ordenamiento peruano, estas facultades se encuentran previstas en el artículo 923 del Código Civil, el cual establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Uso (Ius utendi)

El uso constituye uno de los atributos esenciales del derecho de propiedad y se encuentra referido a la facultad que tiene el propietario para servirse del bien y emplearlo conforme a su naturaleza, destino y utilidad. A través de este atributo, el titular puede utilizar directamente el bien para satisfacer sus necesidades o intereses, obteniendo de él el provecho propio para el cual fue creado o destinado. En ese sentido, Avendaño Valdez (1984) señala que el derecho de usar implica servirse del bien y utilizarlo según la finalidad para la cual existe; así, por ejemplo, una vivienda se usa habitándola y un vehículo empleándolo como medio de transporte (p. 101). Esta concepción permite advertir que el uso se vincula directamente con el aprovechamiento material y funcional del objeto.

En similar línea, Arias Schreiber (2011) precisa que el *ius utendi* es la facultad que permite al propietario utilizar el bien de conformidad con su naturaleza o destino, resaltando además que este atributo presupone el derecho a poseer (*ius possidendi*), pues la posesión constituye el medio a través del cual el titular puede ejercitar los demás atributos del dominio y beneficiarse efectivamente del bien (p. 190). Bajo esta perspectiva, el uso no representa únicamente la posibilidad abstracta de servirse de la cosa, sino una manifestación concreta del ejercicio del dominio, que encuentra en la posesión el mecanismo material que permite su realización.

Disfrute (*ius fruendi*)

El disfrute constituye el atributo del derecho de propiedad que faculta al titular a obtener el aprovechamiento económico del bien, permitiéndole percibir para sí los beneficios, rendimientos o utilidades que este produce. A través del *ius fruendi*, el propietario no solo utiliza el bien, sino que además puede beneficiarse de sus frutos, productos e incluso consumirlo cuando se trate de bienes consumibles. En ese sentido, Arias Schreiber (2011) señala que el derecho de gozar o disfrutar implica obtener el aprovechamiento del bien, ya sea

mediante la percepción de sus frutos, productos o incluso a través de su consumo cuando la naturaleza del objeto así lo permita (p. 190). Esta facultad refleja el contenido económico inherente al dominio, pues permite al titular obtener utilidad y provecho del bien.

Por su parte, Da Silva Pereira (2014) precisa que el disfrute se manifiesta esencialmente mediante la percepción de los frutos generados por la cosa, comprendiendo tanto aquellos que provienen naturalmente de ella como los frutos civiles (pp. 96-97). Asimismo, destaca que, desde una perspectiva lingüística y jurídica, el disfrute difiere del uso, dado que mientras este último se vincula al empleo directo del bien, el disfrute se orienta a la obtención de las utilidades que este genera. No obstante, reconoce que en la práctica ambos atributos suelen encontrarse estrechamente relacionados, pues el aprovechamiento económico del bien normalmente presupone algún grado de utilización.

De esta manera, el *ius fruendi* representa la facultad del propietario de apropiarse de las ventajas económicas derivadas del bien, consolidando el contenido patrimonial del derecho de propiedad y permitiendo al titular obtener los beneficios que el objeto sea capaz de producir conforme a su naturaleza y destino.

Disposición (*ius disponendi*)

La disposición constituye el atributo más característico y representativo del derecho de propiedad, en tanto faculta al titular a decidir libremente el destino del bien, manifestando el grado más intenso del dominio. A diferencia del uso y el disfrute —atributos orientados al aprovechamiento y administración del bien— la disposición permite al propietario realizar actos que modifican, limitan o incluso extinguen su relación jurídica con el objeto.

En este sentido, Ramirez Cruz (2003) señala que esta facultad deriva del carácter absoluto del derecho de propiedad y expresa el ejercicio excluyente del dominio, constituyendo la manifestación más intensa del goce al representar la realización total del valor de cambio del

bien (p. 101). Esto implica que el propietario no solo puede utilizar y beneficiarse del bien, sino también decidir sobre su destino jurídico y económico, ejerciendo un control pleno sobre él.

Por su parte, Arias Schreiber (2011) precisa que el *ius abutendi* constituye el atributo más típico del dominio, porque confiere al propietario la libertad de disposición tanto material como jurídica sobre el bien, permitiéndole consumirlo, afectarlo, desmembrarlo o desprenderse de él a título oneroso o gratuito (p. 191). Bajo esta concepción, la disposición comprende una amplia gama de actos, que abarcan desde la transferencia de la propiedad mediante compraventa o donación, hasta la constitución de gravámenes o derechos reales limitados sobre el bien.

De esta manera, el *ius disponendi* representa la máxima expresión del señorío del propietario, ya que le permite determinar el destino material y jurídico del bien conforme a sus intereses, consolidando así el carácter pleno y absoluto que distingue al derecho de propiedad frente a los demás derechos reales.

Reivindicación (*ius vindicandi*)

La reivindicación constituye la facultad que permite al propietario reclamar y recuperar el bien cuando este se encuentra en poder de quien lo posee sin derecho. Se trata de la manifestación procesal de la tutela del dominio y de la protección que el ordenamiento otorga al titular frente a cualquier afectación o despojo.

En ese sentido, Arias Schreiber (2011) señala que la reivindicación o *ius vindicandi*, prevista en el artículo 927 del Código Civil, constituye el mecanismo a través del cual el propietario reclama judicialmente el objeto de su propiedad, evitando la intromisión de terceros carentes de derecho sobre el bien (p. 190). Así, esta facultad representa una manifestación concreta de la protección jurídica otorgada al dominio.

Asimismo, la doctrina ha vinculado la reivindicación con el carácter perpetuo del derecho de propiedad. En este sentido, Vasquez Ríos (2003), precisa que la acción reivindicatoria es imprescriptible debido a que la propiedad no se extingue por el no uso y conserva su vigencia en el tiempo; sin embargo, ello no impide que la reivindicación pueda ser derrotada cuando un tercero consolida una adquisición válida mediante prescripción adquisitiva (p. 129). Esto evidencia que, si bien el propietario conserva su derecho pese al desuso, el ejercicio prolongado de una posesión calificada puede generar el desplazamiento de la titularidad dominial.

Precisamente, esta última situación conduce al análisis de los modos de adquirir la propiedad, entendidos como los mecanismos reconocidos por el ordenamiento jurídico mediante los cuales una persona accede válidamente al dominio.

2.2.1.4. Modos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad constituyen los mecanismos mediante los cuales una persona accede válidamente al derecho de propiedad. Tradicionalmente, la doctrina distingue estos mecanismos en modos derivados y modos originarios, diferenciación que resulta relevante para comprender la naturaleza de la prescripción adquisitiva de dominio.

Modos derivados

En primer lugar, los modos derivados se caracterizan porque la adquisición del derecho presupone una transmisión proveniente de un titular anterior. En estos supuestos existe una relación causal entre dos sujetos, donde uno transmite y otro adquiere el derecho. Gonzales Barrón (2013) señala que en estos casos la adquisición de la propiedad se encuentra condicionada a que el transmitente sea efectivamente titular del derecho, pues rige el principio *nemo plus iuris*, según el cual nadie puede transferir más derechos de los que posee (p. 956).

Así, la validez y eficacia de la adquisición dependen necesariamente de la existencia previa del derecho en cabeza del transferente.

Modos originarios

Por otro lado, los modos originarios se configuran cuando el nuevo titular adquiere el derecho sin que exista una transmisión proveniente del propietario anterior. En estos casos, la adquisición no surge de un acto de disposición ni del consentimiento del titular precedente, sino de la concurrencia de los presupuestos previstos por el ordenamiento jurídico para producir el efecto adquisitivo. En esa línea, Gonzales Barrón (2013) explica que el ejemplo más representativo de esta categoría es la usucapión o prescripción adquisitiva, institución mediante la cual el sujeto adquiere la propiedad por el solo hecho de ejercer la posesión durante el tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, sin requerir autorización o voluntad del propietario anterior (p. 957).

Precisamente, esta característica ha llevado a la doctrina a reconocer que la usucapión constituye un auténtico modo originario de adquisición. Albaladejo (2004) sostiene que el usucapiente no adquiere el derecho porque este le haya sido transferido por otro sujeto, sino porque se ha comportado como titular durante el tiempo exigido por la ley, generándose un nuevo derecho incompatible con el anterior, lo que ocasiona el desplazamiento de la titularidad previamente existente (p. 16). Bajo esta perspectiva, la usucapión no representa una simple sustitución de propietarios, sino la creación de una nueva situación jurídica fundada en la posesión prolongada y calificada.

Esta relevancia práctica ha llevado incluso a afirmar que la usucapión posee una fuerza superior al propio registro, dado que, como señala Cantuarias Salaverry (1993), la prescripción adquisitiva puede prevalecer sobre situaciones registrales preexistentes. Ello encuentra explicación en el hecho de que el sistema jurídico reconoce y protege la realidad posesoria

consolidada en el tiempo, permitiendo que el ejercicio efectivo y prolongado de la posesión produzca efectos jurídicos capaces de modificar la titularidad del dominio (p.71).

En consecuencia, siendo la usucapión un modo originario de adquirir la propiedad sustentado en el ejercicio de una posesión calificada, corresponde analizar la figura de la posesión, sus elementos y características, pues constituye el presupuesto esencial sobre el cual se edifica la prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.2. La posesión

2.2.2.1. Concepto y naturaleza jurídica de la posesión

La posesión constituye una de las instituciones centrales del derecho civil patrimonial y posee una configuración autónoma respecto del derecho de propiedad. En este sentido, Gonzales Barrón (2013) precisa que la posesión es un instituto independiente de la propiedad, porque cada una de estas figuras presenta finalidades, configuración y atributos propios (p. 389). Esta autonomía resulta relevante, dado que la posesión puede existir aun cuando quien ejerce el poder sobre el bien no ostente la condición de propietario, razón por la cual el ordenamiento le reconoce un tratamiento jurídico específico.

Nuestro Código Civil, en el artículo 896, define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, reconociendo así que esta figura se manifiesta a través del despliegue material de facultades que normalmente corresponden al titular dominial. Bajo esta concepción, la posesión no exige necesariamente la existencia de un derecho de propiedad previo, sino la realización efectiva de conductas materiales sobre el bien.

Artículo 896.- Noción de posesión

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

(Decreto Legislativo n.º 295- Código Civil)

En similar sentido, Rojina (1996) sostiene que la posesión constituye una relación o

estado de hecho que otorga a una persona el poder de retener y aprovechar una cosa, ya sea actuando con intención de dueño, como consecuencia de un derecho real o personal, o incluso careciendo de derecho alguno (p. 663). Esta postura pone de manifiesto que la posesión no depende exclusivamente de la legitimidad del título, sino del ejercicio efectivo del poder sobre el bien.

Por su parte, Albaladejo (1994) vincula la posesión con la exteriorización del dominio, señalando que posee quien actúa y se comporta respecto del bien como titular del derecho, manteniéndolo bajo su esfera de dominación y obteniendo con ello tutela jurídica (p. 37).

De igual forma, Mejorada (2013) destaca que la posesión surge por el solo comportamiento desplegado por una persona respecto de la cosa, generando frente a terceros la apariencia de encontrarse ante alguien con derecho sobre ella (p. 252). Esto explica por qué el ordenamiento otorga protección al poseedor aun antes de verificarse la existencia de un derecho definitivo sobre el bien.

Asimismo, Gonzales Linares (2012) define la posesión como el derecho real que establece una relación directa y efectiva entre el sujeto y el bien, permitiendo al poseedor obtener los beneficios derivados de su utilidad económica (p. 175). Sin embargo, esta concepción conduce al debate doctrinal sobre la naturaleza jurídica de la posesión y la discusión acerca de si esta debe entenderse como un hecho o como un derecho.

Sobre este punto, Pasco Arauco (2020) sostiene que la posesión debe ser entendida primordialmente como un hecho con consecuencias jurídicas y no como un derecho autónomo. El autor explica que, dentro de la estructura de la norma jurídica, la posesión se ubica en el plano del supuesto de hecho, es decir, dentro de los acontecimientos de la realidad capaces de generar efectos jurídicos, antes que en el ámbito de las consecuencias jurídicas mismas. Desde esta perspectiva, la posesión constituye una conducta perceptible y verificable materialmente, manifestada a través de actos como usar un inmueble, explotar un predio o ejercer control sobre un bien.

El citado autor añade que, a diferencia de los derechos —que constituyen construcciones jurídicas abstractas y no perceptibles por los sentidos—, la posesión sí puede advertirse directamente en la realidad mediante el comportamiento del sujeto. Por ello, mientras resulta posible identificar al poseedor por los actos materiales que realiza sobre el bien, no ocurre lo mismo con figuras como el propietario o usufructuario, cuya existencia deriva de una situación jurídica y no necesariamente de una manifestación externa visible (p. 111).

Bajo esta línea interpretativa, el denominado “derecho a poseer” no convierte a la posesión en un derecho en sí mismo, sino que representa la facultad jurídica que respalda el ejercicio material sobre el bien. En consecuencia, para los fines de la presente investigación, la posesión será entendida como una situación fáctica jurídicamente protegida, caracterizada por el ejercicio efectivo de poderes sobre un bien y capaz de producir consecuencias jurídicas relevantes, entre ellas la adquisición del derecho de propiedad mediante prescripción adquisitiva cuando concurren los requisitos previstos por el ordenamiento.

Ahora bien, la posesión no se configura únicamente por la existencia de actos materiales sobre el bien, sino también por determinados elementos que permiten exteriorizar el poder ejercido por el sujeto.

2.2.2.2. Elementos de la posesión

Tradicionalmente, la doctrina ha explicado la estructura de la posesión a partir de dos elementos esenciales que son, el *corpus* y el *animus*, cuya concurrencia permite comprender la forma en que el sujeto exterioriza el poder que ejerce sobre el bien. En términos clásicos, esta relación suele expresarse mediante la fórmula “posesión = *corpus* + *animus*”, identificando un componente material y otro subjetivo dentro del fenómeno posesorio.

El *corpus* constituye el elemento material de la posesión y se encuentra representado por el poder efectivo que el sujeto ejerce sobre el bien. Este componente se manifiesta mediante actos materiales de uso, control, aprovechamiento o disponibilidad respecto de la cosa, evidenciando la existencia de una relación fáctica entre el sujeto y el bien. En este sentido, Varsi (2018) señala que la posesión implica un componente vinculado al “tener”, entendido como el poder físico ejercido sobre la cosa, elemento que constituye la base material de la situación posesoria (p. 32). Debe precisarse que el *corpus* no exige necesariamente un contacto físico permanente con el bien, sino la posibilidad real y efectiva de ejercer poder sobre este.

Por su parte, el *animus* representa el elemento subjetivo de la posesión y se vincula con la voluntad del sujeto de ejercer dicho poder respecto del bien. En este sentido, el auto en cita señala que la posesión implica no solo un “tener”, sino también un “querer”, es decir, la existencia de una voluntad que acompaña al ejercicio material sobre la cosa (p. 32). Bajo esta perspectiva, el *animus* constituye la consecuencia intencional del *corpus*, permitiendo que la relación material trascienda la mera tenencia.

Corresponde ahora analizar las distintas manifestaciones que la posesión puede adoptar dentro del ordenamiento jurídico. En efecto, esta no se presenta de manera uniforme, dado que puede variar según la forma en que el sujeto ejerce el poder sobre el bien, el respaldo que sustenta dicha situación o la relación existente con otros sujetos. Por ello, se han reconocido diversas clases de posesión, cuya identificación resulta relevante para comprender los efectos jurídicos que cada una produce y su incidencia en instituciones como la prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.2.3. Clases de posesión

Varsi (2018) señala que la posesión se presenta de múltiples formas, pudiendo corresponder al propietario, depositario, usufructuario, arrendatario, usurpador o comodatario,

entre otros sujetos, cada uno con facultades y alcances distintos respecto del bien (p. 47). Esto pone de manifiesto que la posesión puede exteriorizarse bajo diferentes manifestaciones jurídicas y materiales.

En similar línea, Musto (2007) sostiene que una posesión concebida sin calificativos constituye una abstracción, dado que, para comprender adecuadamente sus efectos jurídicos resulta necesario identificar la naturaleza de la situación posesoria, determinando si esta es legítima o ilegítima, de buena o mala fe, viciosa o no, entre otras posibilidades (p. 227). De esta manera, las clasificaciones de la posesión permiten precisar las consecuencias jurídicas derivadas de cada situación concreta y comprender el tratamiento diferenciado que el ordenamiento les otorga. En atención a ello, corresponde desarrollar las principales clasificaciones reconocidas por la doctrina y la legislación.

Posesión mediata e inmediata

La distinción entre posesión inmediata y posesión mediata parte de la existencia de dos sujetos vinculados respecto de un mismo bien, donde uno ejerce el contacto directo o material sobre la cosa y el otro conserva una posición posesoria sustentada en una relación jurídica preexistente. En este sentido, Maisch von Humbolt (1983) señala que la existencia de un poseedor mediato presupone necesariamente la presencia de un poseedor inmediato que detente el bien, debiendo concurrir entre ambos un vínculo jurídico que justifique dicha situación (p. 28).

A decir de Borda (2008), el presupuesto fáctico de la posesión no radica exclusivamente en la aprehensión material del bien, sino en la existencia de cierto señorío ejercido sobre él (p.32). La doctrina identifica como poseedor mediato a quien, pese a no ejercer la tenencia material del bien, conserva una situación posesoria sobre este a través de otro sujeto. Así, Gonzales (2013) precisa que la clave de la mediación posesoria radica precisamente en la existencia de una relación jurídica o social por la cual el bien es entregado temporalmente,

manteniéndose la obligación de devolución una vez vencido el plazo o concluida la relación existente entre las partes (p. 476). Por su parte, Varsi (2018) señala que el poseedor mediato constituye el *verus possessor*, mientras que el poseedor inmediato ejerce la posesión en nombre de aquel (p. 57).

Un ejemplo representativo de esta figura es el contrato de arrendamiento. Gonzales (2013) explica que el arrendador conserva la condición de poseedor mediato, mientras que el arrendatario ejerce la posesión inmediata, pues, aunque el primero no tenga la tenencia física del inmueble, mantiene una vinculación posesoria respecto del bien y no se desvincula de este (p. 478).

Posesión legítima e ilegítima

La posesión también puede clasificarse en legítima e ilegítima, atendiendo al respaldo jurídico que sustenta la situación posesoria. Musto (2007) señala que la legitimidad o ilegitimidad de la posesión no depende de la relación posesoria considerada aisladamente, sino de su vinculación con el derecho real del cual forma parte (p. 176).

La posesión legítima es aquella que se encuentra fundada en un derecho que respalda la situación posesoria. Sin embargo, la doctrina ha señalado que esta categoría posee escasa utilidad práctica autónoma. Así, Mariani (2000) precisa que la calificación de una posesión como legítima carece de consecuencias relevantes por sí misma, dado que los efectos jurídicos derivados de ella serán, en realidad, aquellos propios del derecho que la sustenta (p. 138). En otras palabras, la protección y efectos no provienen de la posesión en sí, sino del derecho que le sirve de fundamento.

Por el contrario, la posesión ilegítima comprende aquellas situaciones en las que el sujeto ejerce poder sobre el bien sin contar con un derecho que lo habilite o sustentándose en una situación defectuosa. Mariani (2000) explica que esta clase de posesión se configura cuando el sujeto carece de título, cuando el título es nulo o cuando este ha sido otorgado por

quien no tenía facultades para transmitir el derecho sobre el bien (p.155). Así, la posesión ilegítima evidencia una desvinculación entre el ejercicio material sobre la cosa y la existencia de una justificación jurídica válida.

La importancia de esta clasificación radica en que la ausencia de título o la existencia de defectos en este no impiden, por sí mismas, la producción de consecuencias jurídicas. Por el contrario, determinadas formas de posesión inicialmente ilegítima pueden adquirir relevancia dentro del ordenamiento cuando se consolidan en el tiempo y reúnen las exigencias previstas por la ley, aspecto que adquiere especial trascendencia en instituciones como la prescripción adquisitiva de dominio.

Posesión de buena o mala fe

Ahora bien, la clasificación de la posesión en buena fe y mala fe atiende al estado de conocimiento o convencimiento que posee el sujeto respecto de la legitimidad de su situación posesoria. En otras palabras, esta diferenciación no depende únicamente de la existencia o inexistencia de un título, sino de la creencia que mantiene el poseedor acerca de la validez y legitimidad del derecho que sustenta su posesión.

La posesión de buena fe se configura cuando el sujeto posee el bien convencido de actuar legítimamente, creyendo que existe un fundamento jurídico que respalda su situación posesoria. Cuadros (1994) precisa que esta creencia surge a partir de la ignorancia o error — de hecho, o de derecho— respecto de la existencia, invalidez o ineficacia del título que sustenta la posesión (p. 310). En similar sentido, Díez-Picazo & Gullón (1986) señalan que la buena fe encuentra sustento en dos elementos fundamentales, que son la creencia y la ignorancia, entendidas como manifestaciones del convencimiento del poseedor respecto de la legitimidad de su actuar (p. 111).

Nuestro Código Civil reconoce expresamente esta figura en el artículo 906, al establecer que la posesión ilegítima será de buena fe cuando el poseedor crea en su legitimidad por

ignorancia o error acerca del vicio que afecta su título. Asimismo, el artículo 907 precisa que esta buena fe subsiste mientras las circunstancias permitan al poseedor mantener dicha creencia o, en todo caso, hasta que sea citado con una demanda fundada. Del mismo modo, el artículo 908 reconoce efectos favorables al poseedor de buena fe, permitiéndole hacer suyos los frutos percibidos durante el tiempo que conservó dicha condición.

Sin embargo, es importante precisar que, la buena fe no puede entenderse como una convicción meramente subjetiva o arbitraria, sino que esta debe ser diligente, razón por la cual no puede sustentarse en errores inexcusables ni en conductas negligentes del poseedor. Gonzales (2013) señala que esta exige la concurrencia de tres presupuestos: que el poseedor crea en la legitimidad de su posesión, que exista un título que sustente dicha creencia y que el desconocimiento sobre el defecto provenga de error o ignorancia de hecho o derecho (p. 487).

Por el contrario, la posesión de mala fe se presenta cuando el sujeto carece de la convicción de actuar respetando derechos ajenos válidamente constituidos. En este sentido, Gonzales (2012) señala que la mala fe se caracteriza por la ausencia de convencimiento respecto de la legitimidad de la posesión y por el conocimiento de la afectación a derechos de terceros (p. 205). Así, el poseedor conoce o puede conocer que carece de sustento jurídico para ejercer poder sobre el bien y, aun así, mantiene dicha situación.

El Código Civil atribuye consecuencias más gravosas a esta clase de posesión. Así, el artículo 909 establece que el poseedor de mala fe responde por la pérdida o deterioro del bien incluso cuando provengan de caso fortuito o fuerza mayor, salvo que el perjuicio también se hubiese producido estando el bien en poder del titular. Asimismo, el artículo 910 impone al poseedor de mala fe la obligación de restituir los frutos percibidos o, de no existir estos, pagar su valor estimado.

La distinción entre buena y mala fe adquiere relevancia práctica al determinar el tratamiento jurídico otorgado al poseedor y las consecuencias derivadas de su situación

posesoria, evidenciando que el ordenamiento no brinda idéntica protección a quien actúa convencido de la legitimidad de su posesión y a quien mantiene una situación posesoria con conocimiento de su irregularidad.

2.2.2.4.Efectos jurídicos de la posesión

Los efectos jurídicos de la posesión comprenden el conjunto de consecuencias que el ordenamiento atribuye al ejercicio del poder sobre un bien, reconociendo y protegiendo la situación posesoria aun cuando no exista una declaración previa de propiedad.

Tutela de la posesión

Uno de los efectos más relevantes de la posesión es la protección especial que el ordenamiento jurídico le reconoce, aun cuando el poseedor no ostente la condición de propietario. Esta tutela encuentra justificación en la necesidad de preservar la paz social y evitar que los conflictos sobre los bienes sean resueltos mediante vías de hecho. En este sentido, Gonzales (2013) señala que la posesión goza de una protección particular por parte del ordenamiento, la cual se otorga a quien ha sido privado o perturbado en la posesión sin su voluntad (p. 606). De esta manera, la tutela posesoria no se orienta inicialmente a determinar la titularidad del derecho, sino a garantizar el mantenimiento y estabilidad de la situación posesoria.

Esta protección alcanza incluso a quienes no ostentan una posesión legítima. En efecto, Varsi (2018) precisa que todo poseedor, inclusive el de mala fe, merece protección respecto de su situación posesoria, reconociéndosele el derecho a conservar la posesión, repeler agresiones y expulsar al usurpador (p. 59). Ello evidencia que la tutela posesoria no depende necesariamente de la existencia de un derecho de propiedad previamente acreditado, sino del hecho mismo de poseer.

Dentro de los mecanismos de protección se encuentra la tutela extrajudicial o autotutela posesoria, mediante la cual el propio poseedor ejerce actos de defensa y recuperación frente a perturbaciones o despojos. Esta figura encuentra sustento en el artículo 920 del Código Civil, que reconoce al poseedor la facultad de defender su posesión y recuperar el bien bajo las condiciones previstas por la norma.

No obstante, la protección posesoria no se agota en mecanismos de autotutela. El ordenamiento también contempla formas de tutela judicial, entre las cuales destacan los interdictos y demás mecanismos jurisdiccionales dirigidos a proteger la posesión frente a actos de perturbación o despojo.

Precisamente, esta protección y reconocimiento otorgados a la posesión explican que, en determinados supuestos, el ejercicio prolongado y consolidado de una situación posesoria pueda trascender el plano meramente fáctico y producir efectos adquisitivos, permitiendo incluso la adquisición del derecho de propiedad mediante prescripción adquisitiva.

Presunción de la propiedad y posibilidad de adquirirla por usucapión

Uno de los efectos más relevantes de la posesión es la apariencia de titularidad que proyecta frente a terceros. Quien ejerce de manera constante y visible el poder sobre un bien suele ser considerado socialmente como su propietario, debido a la vinculación directa y efectiva que mantiene con este. Esta situación explica por qué la posesión constituye una manifestación externa del dominio y genera una presunción respecto de la titularidad. Precisamente, el artículo 912 del Código Civil establece que el poseedor es considerado propietario mientras no se demuestre lo contrario; sin embargo, esta presunción no puede ser invocada por el poseedor inmediato frente al poseedor mediato ni puede oponerse al propietario que cuenta con su derecho inscrito.

No obstante, el efecto más trascendente de la posesión no radica únicamente en dicha apariencia jurídica, sino en su capacidad para transformarse en fuente de adquisición del

derecho de propiedad. El ordenamiento jurídico reconoce que el ejercicio prolongado y consolidado de la posesión puede producir efectos adquisitivos, permitiendo que una situación inicialmente fáctica trascienda hacia el plano jurídico.

En este contexto, la posesión adquiere relevancia cuando es ejercida bajo las condiciones previstas por la ley, porque ello habilita al poseedor a acceder al derecho de propiedad mediante prescripción adquisitiva. Para la configuración de la usucapión, resulta irrelevante la existencia o inexistencia de título, de buena o mala fe, siempre que concurran las exigencias establecidas por el ordenamiento.

Varsi (2018) señala que la propiedad puede adquirirse a través del ejercicio continuo de la posesión durante un determinado periodo de tiempo, mecanismo por el cual una situación meramente fáctica se transforma en un derecho de propiedad u otro derecho real (p. 80). Ello evidencia que la posesión no constituye únicamente una situación protegida por el ordenamiento, sino también una vía legítima de adquisición dominial.

En consecuencia, siendo la prescripción adquisitiva el mecanismo mediante el cual la posesión consolidada produce efectos adquisitivos sobre la propiedad, corresponde analizar esta institución y los presupuestos exigidos para su configuración.

2.2.3. La prescripción adquisitiva de dominio

2.2.3.1. Concepto

Conforme se ha desarrollado en apartados precedentes, la prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo de adquisición de la propiedad que opera a partir del ejercicio de una posesión calificada durante el plazo previsto por el ordenamiento jurídico. Sin embargo, reducir esta institución únicamente a una forma o modo de adquirir la propiedad implicaría desconocer su verdadera relevancia dentro del sistema jurídico, pues la usucapión trasciende la simple transferencia o reconocimiento dominial.

En efecto, la prescripción adquisitiva no solo permite acceder al derecho de propiedad, sino que cumple una función regularizadora respecto de aquellas situaciones que, pese a no contar inicialmente con los elementos necesarios para acceder al reconocimiento registral, han logrado consolidarse en la realidad mediante el ejercicio prolongado de la posesión. Bajo esta lógica, la usucapión constituye el mecanismo que permite transformar situaciones fácticas consolidadas en situaciones jurídicamente reconocidas, posibilitando la incorporación al sistema formal de derechos nacidos y desarrollados fuera del registro.

Desde una perspectiva práctica, la importancia de esta institución radica en que evita la inmovilidad del sistema dominial. De no existir la usucapión, la dinámica de adquisición de la propiedad quedaría limitada únicamente a actos de transmisión entre quienes ya ostentan derechos formalmente reconocidos, restringiendo la posibilidad de que la realidad posesoria produzca efectos jurídicos propios. En consecuencia, la prescripción adquisitiva permite que la realidad social y material incida directamente en la configuración y reconocimiento del derecho de propiedad.

Esta relevancia ha sido reconocida por el Segundo Pleno Casatorio Civil, al señalar que el verdadero fundamento de la usucapión radica en el valor constitutivo de la apariencia y en la realidad efectiva de la propiedad, precisando que esta institución no constituye únicamente un medio probatorio o un instrumento de seguridad jurídica, sino la expresión misma de la realidad dominial (Casación n.º 2229-2008-Lambayeque, p. 35). Así, el Pleno reconoce que la posesión consolidada puede llegar a representar la manifestación más auténtica del dominio, priorizando la realidad material frente a la mera titularidad formal.

En similar sentido, Papaño, Kiper, Dillon, & Causse (2007) sostienen que la usucapión es la institución mediante la cual el poseedor adquiere el derecho real correspondiente a su relación con la cosa a partir de la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la

ley (p. 666). Esta definición permite advertir que la configuración de la usucapión descansa sobre dos elementos esenciales: la posesión y el tiempo, cuya concurrencia resulta indispensable para la consolidación del derecho.

Precisamente, la usucapión constituye una consecuencia directa de la tutela jurídica otorgada a la posesión. A través de esta figura, el ordenamiento opta por reconocer y proteger al poseedor que, mediante una conducta diligente y prolongada, ha mantenido una relación efectiva con el bien, aun cuando ello implique el desplazamiento de derechos preexistentes. En este sentido, Hernandez (1987) señala que la usucapión surge cuando la posesión se une al transcurso del tiempo y a la gestión efectiva del bien, produciendo finalmente el nacimiento de un derecho real definitivo; agregando que esta institución representa, en cierta medida, la prevalencia del hecho consolidado sobre el derecho preexistente (p. 359).

En consecuencia, la prescripción adquisitiva constituye una institución destinada a reconocer jurídicamente situaciones posesorias consolidadas, permitiendo que la realidad material y el ejercicio efectivo de la posesión produzcan efectos adquisitivos sobre la propiedad. Por ello, resulta necesario analizar su naturaleza jurídica y la forma en que opera dentro del sistema de adquisición dominial.

2.2.3.2. Naturaleza jurídica de la usucapión.

La naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio ha sido tradicionalmente vinculada a los modos originarios de adquisición de la propiedad, debido a que el derecho reconocido al usucapiente no deriva de una transferencia realizada por el propietario anterior, sino de la propia posesión ejercida por quien pretende la adquisición. En consecuencia, la usucapión no supone una transmisión dominial, sino el nacimiento autónomo de un nuevo derecho a favor del poseedor.

En este sentido, Albaladejo (2004) sostiene que la usucapión constituye un modo originario de adquirir el derecho, dado que la adquisición no se sustenta en un derecho anterior ni en una transferencia efectuada por quien ostentaba la titularidad. El autor explica que el usucapiente adquiere porque se ha comportado como titular del derecho durante el tiempo previsto por la ley, generándose así un nuevo derecho incompatible con el previamente existente, circunstancia que determina el desplazamiento de la titularidad anterior (p. 16).

La relevancia de esta postura radica en que la adquisición producida por usucapión no depende de la voluntad del propietario precedente ni de la existencia de un acto de disposición, sino del comportamiento desplegado por el propio poseedor. Dicho de otro modo, el derecho reconocido al usucapiente no es recibido ni transmitido, sino construido a partir de la posesión ejercida y consolidada en el tiempo.

Incluso en aquellos supuestos donde la ley exige justo título y buena fe, como ocurre en la prescripción adquisitiva ordinaria, la naturaleza jurídica de la usucapión permanece inalterable. Ello se debe a que el derecho finalmente reconocido continúa siendo el que el propio poseedor ha consolidado mediante el ejercicio de la posesión, y no uno derivado del titular anterior. En consecuencia, la presencia de título o buena fe no transforma la usucapión en un modo derivativo, pues el fundamento adquisitivo sigue descansando en la posesión y el tiempo.

En similar línea, Gonzales (2013) señala que las adquisiciones originarias operan *ex novo*, en tanto el titular adquiere el derecho de manera novedosa, sin vinculación jurídica con el propietario anterior. Ello implica que el nuevo titular no recibe el derecho preexistente, sino que estrena una nueva situación jurídica construida autónomamente a partir de los presupuestos previstos por la ley (p.1083).

Ahora bien, si bien la usucapión constituye un modo de adquirir la propiedad, también desempeña una importante función de regularización o saneamiento dominial, aspecto especialmente relevante dentro del sistema registral. Esta precisión resulta necesaria frente al cuestionamiento de si una persona que ya adquirió del propietario puede recurrir posteriormente a la usucapión. La respuesta encuentra sustento precisamente en la función saneadora de esta institución.

En efecto, existen supuestos donde el adquirente mantiene una relación material consolidada con el bien, pero carece de un título plenamente eficaz o enfrenta defectos que impiden el reconocimiento formal de su derecho. En estos casos, la usucapión no actúa únicamente como mecanismo adquisitivo, sino también como instrumento de regularización de situaciones jurídicas imperfectas.

Sobre ello, Calejari (2006) señala que la usucapión puede cumplir la función de consolidar adquisiciones incompletas o sustituir un título insuficiente o defectuoso, como ocurre en determinados supuestos vinculados a la prescripción ordinaria; no obstante, precisa que ello no altera su naturaleza, la cual permanece siendo la de un modo de adquirir la propiedad (p. 23).

En consecuencia, la prescripción adquisitiva posee una doble dimensión: por un lado, constituye un modo originario de adquisición dominial y, por otro, actúa como mecanismo de regularización y saneamiento de situaciones jurídicas consolidadas, permitiendo adecuar la realidad posesoria al reconocimiento formal del derecho.

2.2.3.3. Fundamentos de la prescripción adquisitiva

Función social de la propiedad y aprovechamiento del bien

Uno de los principales fundamentos que justifican la prescripción adquisitiva de dominio radica en la función social de la propiedad, entendida como la necesidad de que el

bien cumpla una finalidad económica y social dentro de la comunidad. En este sentido, Schapp (2003) señala que la propiedad constituye el resultado del esfuerzo y del trabajo humano (p. 47). Esta concepción permite advertir que la propiedad no se encuentra desligada de la actividad y gestión del sujeto sobre el bien, sino que presupone una relación activa con este. En efecto, quien ostenta el derecho de propiedad lo hace con la finalidad de utilizar el bien, obtener beneficios de él, disponerlo o integrarlo a una función económica o social determinada.

Bajo esta lógica, la sola existencia del dominio formal no agota el contenido de la propiedad. Resulta difícil sostener la plenitud del derecho en aquellos supuestos donde el titular se desvincula completamente del bien, deja de ejercer actos de aprovechamiento y permite que un tercero lo incorpore materialmente a la vida económica y social mediante una posesión prolongada y efectiva.

Precisamente, la usucapión encuentra una de sus principales justificaciones en esta realidad. Ripert & Boulanger (1963) señalan que la prescripción adquisitiva desempeña una importante función social, reconociendo que incluso puede favorecer a un poseedor sin título o de mala fe; sin embargo, precisan que tales situaciones normalmente encuentran explicación en la negligencia del propietario, quien dispuso de un plazo suficientemente amplio para reaccionar y ejercer la defensa de su derecho (p. 332).

Esta apreciación resulta relevante si se considera que la usucapión no opera mediante plazos breves o inmediatos. Por el contrario, el ordenamiento exige periodos extensos de posesión y la concurrencia de requisitos estrictos para su configuración. En consecuencia, cuando el propietario mantiene el bien en desuso, desvinculado de toda explotación o aprovechamiento durante lapsos prolongados, mientras un tercero lo incorpora efectivamente a una dinámica económica y social, surge el cuestionamiento sobre la legitimidad material de mantener indefinidamente aquella titularidad puramente formal.

Sobre ello, Areán (2003) precisa que incluso el poseedor inicialmente carente de título o aquel que comenzó ocupando irregularmente el bien puede resultar beneficiado por la usucapión, porque lo determinante no radica en el origen de la posesión, sino en el hecho de haber mantenido el inmueble en condiciones productivas y útiles durante un largo periodo, supliendo la inactividad o incuria del propietario (p. 140).

De esta manera, la prescripción adquisitiva no busca premiar la irregularidad ni despojar arbitrariamente al propietario, sino reconocer la realidad posesoria consolidada y la función social cumplida por quien, mediante una gestión diligente y prolongada, incorporó el bien a una utilidad económica y social efectiva.

Teoría sanción – beneficio: inactividad del propietario y protección del poseedor diligente

Otro de los fundamentos que sustentan la prescripción adquisitiva se encuentra en la denominada teoría sanción – beneficio, conforme a la cual el ordenamiento jurídico opta por privilegiar la actuación diligente del poseedor y, correlativamente, atribuir consecuencias a la inactividad del propietario.

En este sentido, la Casación n.º 2434-2014-Cusco señala que la prescripción adquisitiva se sustenta en tres elementos esenciales: el tiempo, la inactividad del propietario y la actitud del poseedor. Precisa la citada resolución que el transcurso del tiempo produce consecuencias jurídicas tanto para extinguir derechos como para adquirirlos; no obstante, este elemento debe complementarse con el desinterés del propietario por proteger el bien y con la conducta del poseedor, quien debe actuar como propietario (p. 9).

Bajo esta perspectiva, la usucapión no encuentra fundamento únicamente en el paso del tiempo. El elemento temporal adquiere relevancia cuando evidencia dos comportamientos

contrapuestos: por un lado, la pasividad o abandono del titular; y por otro, la diligencia del poseedor que mantiene una relación constante, pública y útil con el bien.

En consecuencia, la prescripción adquisitiva representa un mecanismo de equilibrio entre propiedad y posesión, porque evita que el derecho dominial permanezca indefinidamente inmovilizado en manos de quien ha dejado de ejercerlo, favoreciendo en cambio a quien ha desarrollado una vinculación efectiva, prolongada y socialmente útil con el bien.

Seguridad jurídica

Si bien nuestro sistema registral posee naturaleza declarativa y no constitutiva, de modo que la inscripción no crea el derecho de propiedad, lo cierto es que el registro constituye el principal mecanismo para exteriorizar y hacer oponible dicho derecho frente a terceros. En otras palabras, aunque no resulta indispensable la inscripción para ser propietario, sí adquiere especial relevancia para la publicidad y tutela externa del derecho.

Precisamente por ello, el ordenamiento reconoce al usucapiente la facultad de solicitar el reconocimiento formal de la propiedad adquirida. Esta posibilidad encuentra sustento en el artículo 952 del Código Civil, el cual establece que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. No obstante, corresponde aclarar que, el reconocimiento del derecho no se limita únicamente a la vía judicial, porque también puede obtenerse mediante procedimientos notariales e incluso administrativos, dependiendo del supuesto concreto y del régimen aplicable.

Ahora bien, la importancia de este reconocimiento radica en que, una vez declarada la propiedad del usucapiente, cesa el debate respecto de situaciones jurídicas incompatibles preexistentes. Sobre ello, Gonzales (2012) sostiene que la usucapición constituye una solución de seguridad jurídica, pues permite cerrar definitivamente la discusión sobre la propiedad,

dejando de lado el análisis relativo al origen del derecho, la validez de los actos de transmisión, la capacidad de los otorgantes o la formalidad de los títulos, sustituyendo todo ello por un mecanismo autónomo de acreditación dominial (p. 2).

Esta postura evidencia que la usucapión no busca reconstruir indefinidamente la historia del dominio, sino consolidar una realidad posesoria que ha logrado mantenerse y exteriorizarse durante el tiempo previsto por la ley. En consecuencia, el sistema privilegia la estabilidad jurídica y el reconocimiento de situaciones efectivamente consolidadas.

Protección de la realidad posesoria

Sin embargo, resulta importante precisar que la ausencia de reconocimiento formal no implica la inexistencia del derecho ya adquirido. En efecto, el hecho de que la propiedad derivada de la usucapión aún no haya sido inscrita o declarada no significa que esta no exista jurídicamente, dado que el derecho se consolida desde el cumplimiento de los presupuestos exigidos por la ley; quedando pendiente únicamente su reconocimiento y publicidad.

En este sentido, la Casación n.º 2528-2017-Lima Norte precisa que la prescripción adquisitiva posee naturaleza declarativa, porque busca reconocer un derecho surgido a partir de una situación fáctica previamente consolidada, otorgándole certeza mediante la resolución correspondiente (p.5). De esta forma, el proceso no crea la propiedad ni la constituye, sino que reconoce una situación jurídica preexistente derivada del cumplimiento de los requisitos legales.

El ejemplo más representativo para comprender esta situación se encuentra en la Ley n.º 29618, publicada el 25 de noviembre de 2010, donde se declaró la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. A primera vista, podría entenderse que a partir de dicha fecha quedó prohibida toda prescripción sobre bienes estatales; sin embargo, esta interpretación resultaría incompleta.

Ello se debe a que, cuando la posesión calificada necesaria para adquirir por usucapión se había consolidado antes de la entrada en vigencia de la ley, el derecho de propiedad ya había nacido en favor del poseedor, encontrándose pendiente únicamente su reconocimiento formal. Precisamente por esta razón, el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2016 concluyó que sí puede declararse la prescripción adquisitiva sobre bienes de dominio privado del Estado cuando el poseedor hubiera cumplido previamente los requisitos necesarios antes de la entrada en vigencia de la Ley n.º 29618.

La lógica aplicada por dicho Pleno confirma que la sentencia o resolución de prescripción no crea el derecho, sino que reconoce una situación ya consolidada. El derecho existe desde el momento en que concurren posesión calificada y tiempo; mientras que la declaración posterior únicamente exterioriza y formaliza aquella realidad jurídica.

Esta misma idea se proyecta sobre el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Lima Norte del año 2020, el cual estableció que, cuando el demandado en un proceso de reivindicación invoca la usucapión, debe formular la respectiva reconvención acreditando el cumplimiento de sus requisitos; precisándose además que, declarada fundada la prescripción adquisitiva, corresponde declarar improcedente la reivindicación. Dicha conclusión reafirma que la posesión consolidada produce efectos materiales aun antes de su reconocimiento formal, al punto que puede prevalecer frente a pretensiones sustentadas en titularidades incompatibles.

2.2.3.4. Requisitos para la configuración de la usucapión

Gonzales (2013) señala que la propiedad surge a partir de la posesión de las cosas, mientras que el dominio constituye el título jurídico que el ordenamiento reconoce respecto de aquella situación fáctica, precisando incluso que la posesión representa el origen de la propiedad y que la usucapión constituye el mecanismo paradigmático para adquirir derechos sobre los bienes (p. 1091).

No obstante, el solo ejercicio de la posesión no resulta suficiente para generar la adquisición dominial. Conforme se ha desarrollado anteriormente, la posesión exigida para usucapir no requiere necesariamente ser legítima ni encontrarse respaldada por buena fe, pues incluso determinadas situaciones inicialmente carentes de título pueden conducir a la adquisición de la propiedad. Sin embargo, ello no significa que cualquier forma de posesión produzca efectos adquisitivos. Por el contrario, el ordenamiento exige que esta reúna determinadas condiciones que permitan considerarla una posesión calificada.

El artículo 950 del Código Civil establece que la configuración de la prescripción adquisitiva exige el cumplimiento concurrente de cuatro presupuestos esenciales. El primero corresponde a la continuidad de la posesión, la cual exige la permanencia y mantenimiento ininterrumpido de la relación posesoria durante el plazo legal previsto. Seguidamente, la posesión debe ser pacífica, lo que implica que esta no se haya mantenido mediante violencia o frente a actos de oposición que exijan la restitución del bien.

“De lo expuesto, se concluye que la prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que otorga la condición de propietario a la persona que viene poseyendo un bien inmueble con los requisitos y por el plazo que la norma material regula, previa constatación de la concurrencia de tales presupuestos. Es así que, en relación a la prescripción larga y extraordinaria se exige que: (i) la posesión del bien se efectúe como propietario (*animus*); (ii) durante el plazo de diez años; (iii) de manera continua; (iv) pacífica; y, (v) pública; existiendo la posibilidad de que el poseedor pueda adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien.”

CASACIÓN N.º 7164-2012, LA LIBERTAD

Asimismo, la posesión debe ser pública, es decir, exteriorizarse de manera visible y no clandestina, permitiendo que terceros e incluso el propio propietario puedan advertir el

ejercicio de actos posesorios sobre el bien. Finalmente, la posesión debe ejercerse como propietario (*animus domini*), requisito que constituye el aspecto más relevante de la usucapión, pues exige que el poseedor actúe respecto del bien como si fuese suyo, desarrollando una conducta autónoma y orientada a incorporarlo definitivamente a su esfera patrimonial.

En consecuencia, la adquisición de la propiedad por prescripción no depende únicamente del transcurso del tiempo ni del ejercicio material sobre la cosa, sino de la consolidación de una posesión calificada, cuya concurrencia permite que la situación fáctica trascienda y produzca efectos jurídicos adquisitivos.

Posesión continua

A decir de Gonzales (2013) la posesión continua no implica una injerencia permanente o ininterrumpida sobre la cosa, pues ello resultaría imposible en la realidad, porque, de asumirse una interpretación estricta, cualquier alejamiento temporal del poseedor generaría la pérdida automática de la posesión, conclusión que resulta incompatible con el tratamiento otorgado por el ordenamiento jurídico (p. 1133).

Esta postura encuentra sustento en el artículo 904 del Código Civil, el cual establece que la posesión se conserva aun cuando su ejercicio se encuentre impedido por hechos de naturaleza pasajera. En consecuencia, el alejamiento temporal del bien o la imposibilidad momentánea de ejercer actos materiales sobre este no determinan por sí mismos la ruptura de la continuidad posesoria.

En similar línea, el mismo autor señala que la continuidad implica mantener el control sobre el bien de manera constante, al menos de forma potencial, sin interferencias provenientes de terceros (p. 1134). Así, lo determinante no radica en la presencia física incesante del poseedor, sino en la persistencia de la relación posesoria y la ausencia de actos que la interrumpan.

Esta interpretación permite comprender que la continuidad tampoco se pierde cuando el poseedor modifica la forma de aprovechamiento del bien. Así, por ejemplo, si quien venía ocupando directamente el inmueble decide posteriormente entregarlo en arrendamiento, ello no supone el quiebre de la posesión ni afecta el plazo prescriptorio. Sobre ello, Pola (2006) precisa que la continuidad posesoria no exige que el uso del bien permanezca invariable durante todo el periodo de usucapión, pues el poseedor puede modificar la modalidad de disfrute conforme a las necesidades de una gestión económica normal (p. 9).

El Segundo Pleno Casatorio Civil desarrolla este requisito, señalando que la continuidad supone el ejercicio de la posesión sin solución de continuidad; no obstante, precisa expresamente que ello no equivale a exigir permanencia física absoluta, dado que el propio ordenamiento admite supuestos excepcionales de interrupción, como los contemplados en los artículos 904 y 953 del Código Civil. En consecuencia, concluye que la posesión continua se configura cuando el poseedor ejerce actos posesorios sobre el bien durante todo el plazo legal, sin contradicción o afectación relevante.

Bajo esta perspectiva, la continuidad exige verificar que la posesión se haya mantenido durante el periodo prescriptorio sin interrupciones que afecten la consolidación del derecho. Precisamente por ello, el tratamiento normativo de este requisito debe concordarse con la presunción de posesión continua prevista en el artículo 915 del Código Civil, conforme al cual, acreditada la posesión en dos momentos distintos, se presume que esta se mantuvo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

Esta presunción responde a un criterio de razonabilidad, porque exigir al poseedor acreditar cada acto material desplegado durante todos los años del plazo prescriptorio haría prácticamente imposible la configuración de la usucapión. En consecuencia, el ordenamiento

opta por reconocer una presunción *iuris tantum*, permitiendo inferir la continuidad posesoria cuando existan elementos suficientes que evidencien la permanencia de la relación con el bien.

Posesión pacífica

La pacificidad constituye otro de los requisitos indispensables para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio. Este elemento exige que la posesión no se mantenga mediante actos de violencia o fuerza, dado que el ordenamiento jurídico no puede otorgar protección ni reconocer efectos adquisitivos a situaciones sostenidas mediante mecanismos coercitivos o contrarios al orden jurídico.

En este sentido, el Segundo Pleno Casatorio Civil ha señalado que la posesión pacífica se configura cuando el poder de hecho sobre el bien no se mantiene por la fuerza, precisando además que incluso una posesión inicialmente obtenida de forma violenta puede adquirir el carácter de pacífica una vez que cesa la violencia y se consolida un nuevo estado posesorio sobre el bien (Casación n.º 2229-2008-Lambayeque).

Esta posición evidencia que la pacificidad no exige necesariamente un origen absolutamente exento de conflicto, sino que la violencia no persista como mecanismo de conservación de la posesión. Lo relevante es que el estado posesorio posterior se mantenga sin actos de fuerza que permitan sostener o imponer el poder sobre el bien.

En similar línea, la Casación n.º 2730-2017-Lima Norte reconoce que una posesión inicialmente obtenida con violencia puede devenir posteriormente en pacífica cuando cesa la situación violenta y se instaura una nueva relación posesoria respecto del inmueble. Bajo esta lógica, la pacificidad debe analizarse atendiendo al mantenimiento efectivo de la posesión y a la conducta desplegada por el poseedor durante el periodo prescriptorio.

Asimismo, la pacificidad no debe confundirse con la inexistencia absoluta de conflictos o controversias sobre el bien. El surgimiento posterior de disputas, reclamaciones o procesos

judiciales no determina automáticamente la pérdida de este requisito, porque lo relevante es verificar si la posesión se mantuvo mediante violencia o imposición material. De lo contrario, bastaría la sola oposición posterior del propietario para impedir indefinidamente la configuración de la usucapión, desnaturalizando la finalidad de esta institución.

Posesión pública

Ahora bien, la publicidad constituye otro de los requisitos exigidos para la configuración de la prescripción adquisitiva y supone que la posesión sea ejercida de manera visible y exteriorizada, excluyendo toda forma de clandestinidad u ocultamiento. Este requisito encuentra justificación en la necesidad de permitir que la situación posesoria pueda ser conocida por terceros y, especialmente, por quien ostente una titularidad incompatible sobre el bien.

En este sentido, el Segundo Pleno Casatorio Civil ha señalado que la posesión pública es aquella que resulta contraria a la clandestinidad, precisando que el usucapiente asume una posición contradictoria frente al propietario o poseedor anterior, razón por la cual resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, permitiéndoles oponerse si así lo consideran pertinente. Añade el Pleno que, si durante todo el tiempo exigido por ley el titular pudo advertir la posesión y no ejerció oposición alguna, el ordenamiento presume su abandono, consolidándose la situación posesoria del usucapiente (Casación n.º 2229-2008-Lambayeque).

No obstante, la publicidad no exige que el propietario tenga conocimiento efectivo y directo de la posesión. Sobre ello, la Casación n.º 3815-2017-Lima Norte precisa que basta la posibilidad objetiva de que terceros puedan advertir la situación posesoria conforme a parámetros sociales ordinarios. Así, el elemento determinante no radica en el conocimiento real del titular, sino en la exteriorización suficiente de la posesión.

Precisamente por ello, la posesión relevante para la usucapión es aquella que genera una apariencia de dominio dentro de la comunidad, exteriorizando una conducta compatible con la de un propietario. En este contexto, no basta la realización aislada de actos posesorios, sino que estos deben proyectarse externamente y ser susceptibles de conocimiento por terceros, evitando cualquier forma de posesión oculta o reservada.

Esta idea guarda relación con lo señalado por Gonzales (2013), quien precisa que la posesión, en cuanto hecho perteneciente al ámbito de la realidad material, solo adquiere existencia cuando logra manifestarse socialmente (p. 1125). En consecuencia, una posesión completamente oculta carecería de aptitud para generar reconocimiento y producir efectos adquisitivos.

Asimismo, Calejari (2006) señala que la publicidad no depende del número de personas que hayan presenciado la posesión, sino de la facilidad con que esta pudo ser advertida por quienes se encontraban en posibilidad de conocerla (p. 192). Por ello, el requisito de publicidad no exige una notoriedad absoluta, sino la exteriorización suficiente de la relación posesoria frente a la comunidad y al propio titular.

Posesión con conducta de propietario (*animus domini*)

De todos los requisitos exigidos para la configuración de la prescripción adquisitiva, la posesión como propietario constituye probablemente el elemento de mayor relevancia, por cuanto permite diferenciar la simple ocupación o tenencia del bien de aquella posesión que posee aptitud para producir efectos adquisitivos. En efecto, no toda relación material con la cosa conduce a la usucapión; el ordenamiento exige que el sujeto ejerza la posesión bajo una conducta dominial, exteriorizando una vinculación autónoma y propia respecto del bien.

El Segundo Pleno Casatorio Civil señala que este requisito se identifica con el *animus domini*, precisando que el poseedor debe actuar sobre el bien como propietario. Recogiendo la

postura de Hernández Gil, el Pleno explica que la posesión en concepto de dueño posee un doble significado: en sentido estricto implica comportarse como propietario, sea porque realmente se ostenta dicha condición o porque existe la intención de adquirirla; mientras que, en sentido amplio, comprende la actuación propia de quien ejerce un derecho susceptible de posesión (Casación n.º 2229-2008-Lambayeque).

En similar sentido, la Sala Superior Mixta de Chíncha ha señalado que el *animus domini* constituye la condición esencial para usucapir, exigiendo que el bien sea poseído para sí y que el sujeto se comporte como propietario, actuando en nombre propio y exteriorizando públicamente dicha situación posesoria (Expediente n.º 2006-578). Esta precisión resulta particularmente importante, pues evidencia que la posesión útil para usucapir exige una actuación autónoma y no subordinada respecto del bien.

En consecuencia, la posesión como propietario se opone a aquellas situaciones donde, aun existiendo actos materiales sobre la cosa, el sujeto reconoce la existencia de un dominio ajeno o mantiene la obligación de restituir el bien. Así ocurre con figuras como el arrendamiento, comodato, depósito u otras relaciones semejantes, en las cuales existe uso o aprovechamiento, pero no una conducta dominial autónoma.

Precisamente por ello, el *animus domini* no puede entenderse únicamente como una intención interna o subjetiva del poseedor. Ramírez Cruz (2007), citando a Levitán, precisa que el ánimo de dueño no suele acreditarse mediante prueba directa, sino a través de las circunstancias que rodean la ocupación, mantenimiento y ejercicio continuo de actos posesorios sobre el inmueble. El autor agrega que, cuando no existen elementos que permitan inferir una simple tenencia, una obligación de restitución o el reconocimiento de dominio ajeno, resulta razonable concluir que la ocupación se ejerce a título de poseedor y, por tanto, con *animus domini* (p. 261).

Esta posición resulta coherente con la naturaleza misma de la posesión, porque el *animus domini* se exterioriza mediante conductas objetivas y verificables: actos de mantenimiento, conservación, explotación económica, incorporación del bien al patrimonio familiar, construcción, administración o cualquier otro comportamiento que permita advertir una relación propia y autónoma respecto de la cosa.

En similar línea, Clerc (1982), siguiendo la tesis clásica de Savigny, señala que la posesión requiere la concurrencia del *corpus* y el *animus*, precisando que este último supone la voluntad de detentar el bien sin reconocer en otro el derecho de propiedad. Añade que la fórmula romana *animus rem sibi habendi* alude precisamente a la intención de tener la cosa para sí (p. 214).

Por ello, el requisito de posesión como propietario no exige únicamente verificar quién ocupa materialmente el bien, sino por qué y cómo lo ocupa. Lo determinante radica en identificar si la conducta desplegada revela una actuación autónoma y dominial o, por el contrario, si responde a una relación jurídica que presupone el reconocimiento del derecho ajeno.

En consecuencia, el *animus domini* constituye el elemento diferenciador entre la mera tenencia y la posesión apta para producir efectos adquisitivos, permitiendo que la relación material con el bien trascienda hacia el reconocimiento del derecho de propiedad mediante prescripción adquisitiva.

2.2.3.5. Clases de prescripción adquisitiva de dominio

Prescripción adquisitiva ordinaria

La prescripción adquisitiva ordinaria constituye una modalidad especial de usucapión caracterizada por la reducción del plazo posesorio exigido para la adquisición del derecho de propiedad. Así, el artículo 950 del Código Civil establece que el plazo se reduce a cinco años

cuando, además de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario, concurren justo título y buena fe.

Sobre ello, Álvarez (1986) señala que la disminución del plazo encuentra justificación en la mayor apariencia de legitimidad que rodea al poseedor, derivada precisamente de la existencia del título y de la buena fe (p. 149). En consecuencia, el ordenamiento reconoce una situación posesoria reforzada, permitiendo una consolidación más rápida del derecho.

Respecto al justo título, la jurisprudencia ha señalado que este constituye el instrumento mediante el cual se pretendió transferir la propiedad, pero cuyos efectos no llegaron a producirse por circunstancias ajenas al adquirente (Casación n.º 61-2018-Lima Este). Bajo esta línea, el justo título exige la existencia de un acto jurídico orientado a transmitir la propiedad, excluyéndose aquellos supuestos donde únicamente se transfirió la posesión.

En similar sentido, Berastain (2010) precisa que el justo título corresponde a un acto jurídico válido y destinado a transferir la propiedad, cuyo defecto radica en la falta de facultades del transferente para disponer del bien (p. 242). Por ello, Vasquez (2003) sostiene que este constituye la causa jurídica que explica la posesión del prescribiente, mientras que Borda (1992) agrega que, de haber emanado del verdadero propietario, el acto habría sido suficiente por sí solo para transmitir el dominio (p. 284).

Por otro lado, la buena fe supone que el poseedor mantenga una creencia legítima respecto de la validez de su adquisición. No obstante, Gonzales (2003) precisa que esta no puede entenderse únicamente como una convicción subjetiva, sino que exige una actuación diligente y honesta, descartándose aquellos supuestos sustentados en error inexcusable. En consecuencia, la buena fe en la prescripción ordinaria implica no solo creer en la legitimidad de la adquisición, sino haber actuado conforme a un estándar razonable de diligencia (pp. 536-537).

En consecuencia, la prescripción adquisitiva ordinaria mantiene los requisitos generales de la usucapión, incorporando además la exigencia de justo título y buena fe, circunstancias que justifican la reducción del plazo legal de adquisición.

Prescripción adquisitiva extraordinaria

La prescripción adquisitiva extraordinaria constituye la modalidad general de usucapión y se configura cuando el poseedor adquiere la propiedad mediante el ejercicio de una posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante diez años, conforme lo establece el artículo 950 del Código Civil. A diferencia de la prescripción ordinaria, esta modalidad no exige justo título ni buena fe, bastando únicamente la consolidación de una posesión calificada durante el plazo legalmente previsto. En consecuencia, el elemento determinante para la adquisición no radica en el origen de la posesión ni en la existencia de un título previo, sino en la forma en que esta ha sido ejercida y mantenida.

Precisamente por ello, la prescripción extraordinaria permite que incluso quien inicialmente carecía de título pueda adquirir la propiedad, siempre que haya cumplido los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

2.2.3.6. Vías de reconocimiento del derecho adquirido por prescripción adquisitiva

Vía judicial

Como se ha mencionado, una vez consolidada la prescripción adquisitiva, el ordenamiento reconoce al poseedor la facultad de solicitar el reconocimiento formal del derecho adquirido. Esta posibilidad se encuentra prevista en el artículo 952 del Código Civil, el cual establece que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario, precisando además que la sentencia constituye título suficiente para la inscripción registral y para la cancelación del asiento correspondiente al anterior titular.

Ahora bien, debido a la trascendencia de la decisión que implica el desplazamiento del derecho del titular registral, el ordenamiento ha establecido exigencias procesales específicas para la tramitación de la prescripción adquisitiva en sede judicial. En tal sentido, el artículo 505 del Código Procesal Civil dispone requisitos adicionales para la demanda, exigiéndose, entre otros aspectos, la precisión del tiempo y forma de adquisición de la posesión, la identificación exacta del bien, la presentación de planos y memoria descriptiva cuando corresponda, certificaciones registrales y la declaración testimonial de personas que conozcan el ejercicio posesorio.

Estas exigencias responden a la necesidad de acreditar que la posesión invocada reúne las condiciones necesarias para producir efectos adquisitivos. En consecuencia, la actividad probatoria dentro del proceso debe orientarse a demostrar la existencia de una posesión continua, pacífica, pública y ejercida como propietario durante el plazo legalmente establecido. Para ello, suelen emplearse medios probatorios tales como pagos de tributos, servicios básicos, documentos vinculados al inmueble, mejoras, construcciones, contratos, autorizaciones y cualquier otro elemento que permita exteriorizar la relación posesoria mantenida sobre el bien.

La sentencia que llegue a emitirse (de ser favorable) tiene como efecto principal el reconocer formalmente la adquisición del derecho, habilitando su inscripción registral y la cancelación del asiento correspondiente al anterior propietario. Asimismo, una vez declarada e inscrita la propiedad del usucapiente, esta adquiere eficacia frente a terceros, otorgando certeza y seguridad jurídica respecto de la situación dominial del bien.

No obstante, el reconocimiento judicial no constituye actualmente la única vía prevista por el ordenamiento, porque la legislación peruana también admite el reconocimiento de la prescripción adquisitiva mediante procedimiento notarial, configurándose una alternativa de naturaleza no contenciosa orientada a la formalización célere del derecho.

Vía notarial

Durante muchos años, el reconocimiento de la prescripción adquisitiva de dominio se realizó exclusivamente por la vía judicial, al no existir mecanismos normativos que permitieran su tramitación ante notarios o autoridades administrativas. Ello convirtió al Poder Judicial en el único escenario para formalizar el derecho adquirido por usucapión.

No obstante, el incremento de la carga procesal y la necesidad de contar con mecanismos más ágiles para el reconocimiento de situaciones posesorias consolidadas evidenciaron las limitaciones de esta exclusividad, impulsando la incorporación de vías alternativas orientadas a la formalización y saneamiento de la propiedad. En dicho contexto surgió la posibilidad de tramitar la prescripción adquisitiva en sede notarial, trasladando a una vía no contenciosa aquellos supuestos donde la posesión ya se encontraba consolidada y no existía controversia sobre el derecho invocado.

Ahora bien, como antecedente normativo se tiene a la Ley n.º 26662 – Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, publicada el 22 de setiembre de 1996, mediante la cual se reconoció competencia a los notarios para tramitar diversos procedimientos no contenciosos. Si bien esta norma no incorporó inicialmente a la prescripción adquisitiva dentro de su ámbito material, sí estableció el marco jurídico de actuación notarial en asuntos carentes de conflicto, configurando la base sobre la cual posteriormente se incorporaría la usucapión notarial.

Posteriormente, mediante la Ley n.º 27157, publicada el 20 de julio de 1999, denominada Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, se reconoció expresamente la posibilidad de tramitar la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Esta norma otorgó facultades al notario para intervenir en

procedimientos de saneamiento predial, permitiendo la formalización de situaciones posesorias consolidadas mediante una vía distinta a la judicial.

Posteriormente, la Ley n.º 27333, publicada el 30 de julio del año 2000, complementó el régimen instaurado por la Ley n.º 27157, precisando que la función notarial vinculada a estos procedimientos se regiría por dicha norma, por la propia Ley n.º 27333 y supletoriamente por la Ley n.º 26662 y la Ley del Notariado. Esta ley desarrolló específicamente el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, regulando aspectos vinculados al trámite, publicaciones, notificaciones, actuación notarial y oposición.

Finalmente, mediante el Decreto Supremo n.º 035-2006-VIVIENDA, se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27157, sistematizándose el régimen aplicable a la prescripción adquisitiva notarial y desarrollándose de manera ordenada el procedimiento correspondiente. Así, el artículo 36 estableció la procedencia de la prescripción adquisitiva en sede notarial cuando el interesado acreditara posesión continua, pacífica y pública por más de diez años, independientemente de que el inmueble se encontrara inscrito o no en registros públicos.

Asimismo, el artículo 39 reguló el inicio del procedimiento, exigiendo que la solicitud presentada por el interesado contenga información relativa al tiempo y forma de adquisición de la posesión, identificación del titular registral, colindantes, certificaciones municipales, copia literal, declaraciones testimoniales, planos y memoria descriptiva, entre otros elementos destinados a acreditar la existencia de una posesión calificada.

Del mismo modo, el régimen normativo incorporó mecanismos orientados a garantizar la publicidad del procedimiento y la ausencia de conflicto, estableciendo un sistema amplio de emplazamiento y difusión del trámite. Así, el artículo 40 del TUO de la Ley n.º 27157 dispone que el notario debe notificar obligatoriamente a la persona de quien el solicitante afirma derivar

el derecho invocado, al titular registral, a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas identificadas por el interesado dentro de la solicitud. Asimismo, cuando el predio no se encuentre inscrito o no exista titularidad privada acreditada, también deberá notificarse a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN o a los gobiernos regionales competentes.

Estas notificaciones no constituyen simples formalidades, ya que su finalidad es garantizar que cualquier persona con un posible interés sobre el inmueble pueda tomar conocimiento del procedimiento y ejercer oportunamente su derecho de contradicción. En esa línea, la norma exige que las notificaciones sean acompañadas con la integridad de la solicitud y sus anexos, permitiendo a los emplazados conocer el sustento fáctico y documental del pedido formulado.

Ahora bien, adicionalmente, el procedimiento incorpora mecanismos complementarios de publicidad. El notario debe fijar carteles en los lugares más visibles del inmueble materia del saneamiento y disponer la publicación de extractos de la solicitud en el diario oficial *El Peruano* y en el diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, realizándose tres publicaciones con intervalos de tres días hábiles entre cada una. Con ello, el conocimiento del procedimiento no se restringe únicamente al titular registral o colindantes, sino que se extiende hacia cualquier tercero que pudiera considerarse afectado.

Superada la etapa de publicidad, el procedimiento ingresa a la fase de substanciación, regulada en el artículo 41 del TUO de la Ley n.º 27157. En esta etapa el notario se constituye físicamente en el inmueble, levantando un acta de presencia donde verifica las características del predio, la posesión pública y pacífica ejercida por el solicitante, así como las manifestaciones efectuadas por colindantes y testigos ofrecidos. De esta manera, el notario no

se limita a evaluar documentación, sino que desarrolla una actividad de constatación directa respecto de la realidad posesoria alegada.

Posteriormente, transcurridos treinta días hábiles desde la última publicación y siempre que no exista oposición, el notario procede a evaluar las pruebas, verificar el cumplimiento de las formalidades y emitir el acta que declara la prescripción adquisitiva a favor del solicitante. Dicha acta se incorpora al Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos y constituye título suficiente para la inscripción registral y la cancelación del asiento correspondiente al anterior propietario.

No obstante, el aspecto más relevante del procedimiento se encuentra en el tratamiento de la oposición, dado que, el artículo 43 establece que cualquier persona puede formular oposición hasta antes de la emisión del acta final. Producida esta, el notario suspende inmediatamente el trámite y remite los actuados al juez civil competente. Precisamente, este diseño normativo constituye el eje central de la presente investigación, al encontrarse directamente vinculado con el análisis del ejercicio del derecho de oposición dentro de la prescripción adquisitiva notarial.

2.2.4. Actual regulación de la oposición en el proceso de prescripción adquisitiva notarial

Ahora bien, la oposición constituye un mecanismo de contradicción reconocido a favor de quienes consideran que un procedimiento determinado puede afectar su situación jurídica o consolidar un derecho en perjuicio suyo. Su fundamento se encuentra estrechamente vinculado con el derecho de defensa, dado que permite que toda persona que se considere afectada pueda intervenir frente a actuaciones que eventualmente comprometan sus derechos o intereses legítimos.

En el ámbito notarial, Gonzales (2017) precisa que la oposición constituye el derecho de cualquier interesado, siempre que exista vinculación con el mismo predio, para poner fin al procedimiento notarial no contencioso sin que exista pronunciamiento sobre el fondo del asunto (p. 386). Esta facultad encuentra justificación en la necesidad de evitar que, mediante procedimientos simplificados, puedan consolidarse situaciones que afecten derechos preexistentes o situaciones jurídicas legítimas.

En efecto, la oposición posee una finalidad válida dentro del procedimiento notarial. Si una persona toma conocimiento de que se pretende obtener el reconocimiento de un derecho sobre un inmueble que considera suyo o respecto del cual mantiene una situación jurídica relevante, resulta razonable que el ordenamiento le reconozca la posibilidad de intervenir y manifestar su desacuerdo.

Sin embargo, el análisis de esta figura exige comprender previamente la naturaleza del procedimiento donde opera. La prescripción adquisitiva notarial constituye un procedimiento no contencioso, lo que supone la ausencia de controversia respecto del derecho invocado. Precisamente por ello, las facultades del notario no resultan equiparables a las del juez.

Mientras el órgano jurisdiccional posee facultades para resolver conflictos y emitir decisiones sobre el fondo, el notario desarrolla funciones de constatación y verificación, limitándose a examinar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley y la existencia de una situación posesoria consolidada.

Es precisamente esta naturaleza no contenciosa la que convierte a la vía notarial en un mecanismo más célere para la formalización de la propiedad, aunque también condiciona su permanencia a la inexistencia de conflicto. Por ello, cuando se recurre al saneamiento registral por esta vía, resulta indispensable verificar que no exista controversia con titulares registrales, colindantes o terceros vinculados con el inmueble.

En este contexto, el artículo 43 del TUO de la Ley n.º 27157 establece que cualquier persona puede formular oposición hasta antes de emitirse el acta notarial final, supuesto en el cual el notario suspenderá el procedimiento y remitirá los actuados al órgano jurisdiccional competente.

De la revisión de la normativa desarrollada precedentemente, específicamente del TUO de la Ley n.º 27157, la Ley n.º 27333 y demás disposiciones complementarias que regulan el trámite de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, no se advierte la existencia de lineamientos orientados a regular el ejercicio del derecho de oposición más allá de su sola presentación escrita.

La norma no desarrolla quiénes se encuentran legitimados para formular oposición, qué contenido mínimo debe reunir esta, qué nivel de sustento documental resulta exigible o qué elementos permitirían distinguir una oposición formulada con base en un interés legítimo de aquella presentada con una finalidad meramente obstructiva. Del mismo modo, tampoco se exige acreditar vínculo alguno con el inmueble, interés jurídico verificable, fundamento legal o documentación mínima que permita advertir que realmente existe una controversia susceptible de justificar la paralización del trámite.

Esta ausencia de regulación adquiere especial relevancia si se considera la propia naturaleza de la prescripción adquisitiva notarial. Tal como se ha desarrollado, el solicitante que acude a esta vía no solo debe acreditar el ejercicio de una posesión calificada, sino además asumir los costos derivados del procedimiento, reunir la documentación exigida, elaborar planos, ofrecer testigos, soportar publicaciones y notificaciones, así como someterse a la evaluación notarial correspondiente, todo ello bajo la premisa de encontrarse ante una vía más célere y menos gravosa que la judicial.

Sin embargo, pese a haber superado dichas exigencias y aun cuando el poseedor haya

ejercido una posesión continua, pública, pacífica y como propietario por el plazo legal, el actual diseño normativo permite que la sola presentación escrita de una oposición produzca la suspensión inmediata del trámite y la remisión obligatoria del expediente al juez civil.

Ello deja abierta la posibilidad de que la oposición no sea utilizada únicamente por quienes realmente cuenten con legitimidad o interés respecto del inmueble, sino también por personas que no acreditan vinculación material o jurídica con el predio, quienes, sin necesidad de ofrecer prueba, justificar afectación o sustentar su posición, pueden intervenir dentro del procedimiento y frustrar la prosecución del trámite notarial.

Esta situación genera una afectación directa al poseedor usucapiente, quien, pese a haber optado por la vía notarial precisamente por su naturaleza célere y no contenciosa, termina siendo obligado a recurrir a la vía judicial para obtener el reconocimiento de un derecho cuya consolidación ya habría acreditado. Como consecuencia de ello, la vía notarial pierde eficacia como mecanismo simplificado de formalización, desnaturalizándose su finalidad originaria y reduciendo su utilidad práctica frente a la facilidad con la que puede producirse su interrupción.

2.2.5. Posibilidad de ejercicio abusivo del derecho mediante oposiciones insustentadas en la prescripción adquisitiva notarial

El artículo II del Título Preliminar del Código Civil establece que la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Esta disposición parte de una premisa fundamental, que es, que los derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico no son absolutos, dado que su ejercicio debe realizarse conforme a su finalidad, dentro de parámetros de razonabilidad, buena fe y respeto a los derechos de terceros.

En ese sentido, debe precisarse que un derecho no se torna irregular por el solo hecho de ser ejercido. Por el contrario, en principio, quien ejerce un derecho reconocido por la ley

actúa dentro de una esfera jurídicamente permitida. Sin embargo, dicha situación cambia cuando el derecho es empleado de manera desviada, sin correspondencia con la finalidad para la cual fue reconocido o con el propósito de generar una afectación injustificada. En tal supuesto, el acto puede mantener una apariencia formal de licitud, pero materialmente se aparta de los fines protegidos por el ordenamiento.

Sobre ello, Rubio (2009) explica que el acto abusivo es, inicialmente, un acto lícito, porque formalmente constituye el ejercicio de un derecho subjetivo reconocido por el sistema jurídico; no obstante, durante su ejecución contradice el espíritu o los principios del derecho, generando una situación que debe ser corregida ante la inexistencia de una prohibición específica que impida la conducta tal como se realiza (p. 29). Esta precisión resulta relevante, porque el abuso del derecho no parte de un acto abiertamente ilícito, sino del uso desviado de una facultad reconocida.

En similar sentido, la Corte Suprema ha precisado que el abuso del derecho constituye una manifestación irregular del ejercicio de una facultad jurídicamente reconocida. Así, la Casación n.º 4070-2017, Tacna, señala que dentro del ejercicio de los derechos pueden presentarse dos escenarios: el ejercicio regular y el ejercicio irregular, configurándose este último cuando el titular excede los límites de su derecho y lo emplea de forma abusiva; precisándose que el principio de prohibición del abuso del derecho surge precisamente para enfrentar los excesos derivados del ejercicio de los derechos subjetivos.

Asimismo, la Casación n.º 17114-2015, Lima, desarrolla que el ejercicio abusivo del derecho presupone la existencia de una situación jurídica favorable reconocida por el ordenamiento a favor de un sujeto; sin embargo, este, amparándose en dicha posición, actúa ocasionando perjuicio a terceros y persiguiendo una finalidad distinta a aquella que el derecho buscaba tutelar. Esta precisión resulta particularmente relevante para la presente investigación,

porque permite advertir que el abuso no nace de la inexistencia del derecho, sino de la desviación de su finalidad legítima.

Precisamente ello ocurre cuando la oposición, siendo una facultad válida dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, deja de emplearse como mecanismo de protección frente a una afectación real y pasa a utilizarse con fines obstructivos o carentes de sustento, generando consecuencias que exceden la finalidad para la cual fue reconocida por el ordenamiento jurídico.

Trasladando esta idea al procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, debe reconocerse que el derecho de oposición posee una finalidad legítima. Como se ha desarrollado, permite que quien pueda verse afectado por el reconocimiento de la propiedad por usucapión intervenga en el trámite y cuestione la solicitud cuando advierta irregularidades, afectación a su derecho o ausencia de los requisitos exigidos para la prescripción. Por tanto, la oposición no es una figura ilegítima ni debe ser entendida como obstáculo por sí misma.

El problema surge cuando dicha facultad se emplea sin sustento, sin vínculo verificable con el inmueble, sin interés jurídico legítimo o sin una razón mínimamente atendible que justifique la paralización del procedimiento. En estos supuestos, la oposición deja de cumplir su función de defensa y pasa a convertirse en un instrumento de obstrucción, afectando al poseedor que busca formalizar una situación posesoria consolidada.

La regulación actual facilita este riesgo, por cuanto el artículo 43 del TUO de la Ley n.º 27157 únicamente exige que la oposición sea presentada por escrito para que el notario suspenda el trámite y remita los actuados al juez civil. No se exige acreditar vínculo con el predio, sustento documental, fundamento legal ni afectación concreta. En consecuencia, una oposición carente de contenido suficiente puede producir el mismo efecto que una oposición legítima: frustrar la vía notarial.

Esta situación permite escenarios problemáticos. Puede ocurrir, por ejemplo, que un colindante notificado dentro del procedimiento se oponga por desconocimiento, temor o mala asesoría, aun cuando el trámite no afecte su propiedad ni exista superposición o conflicto real. También puede presentarse un supuesto más grave; que una persona conozca perfectamente que la sola oposición paralizará el procedimiento y utilice dicha facultad como mecanismo de presión, negociación indebida o coacción frente al solicitante.

En ambos casos, el resultado es perjudicial para el poseedor usucapiente. Este, pese a haber reunido pruebas de posesión continua, pacífica, pública y como propietario; pese a haber asumido costos notariales, planos, publicaciones, notificaciones y demás actuaciones del procedimiento, se ve obligado a abandonar la vía célere y acudir al proceso judicial para obtener el reconocimiento de un derecho que buscaba formalizar mediante un trámite no contencioso.

Por ello, cuando la oposición se presenta sin sustento suficiente y con la finalidad de paralizar o presionar al solicitante, se configura un ejercicio abusivo del derecho. No porque la oposición sea ilegítima en sí misma, sino porque una facultad válida es empleada de manera contraria a su finalidad, generando una afectación injustificada al poseedor y debilitando la función de la vía notarial como mecanismo de saneamiento y formalización de la propiedad.

2.2.6. Consecuencias derivadas del ejercicio abusivo del derecho de oposición mediante oposiciones insustentadas

El uso no sustentado del derecho de oposición genera una afectación directa al poseedor usucapiente que recurrió a la vía notarial buscando la formalización célere de un derecho previamente consolidado. En efecto, quien acude a este procedimiento no solo debe acreditar el ejercicio de una posesión calificada, sino además asumir costos derivados de planos, publicaciones, notificaciones, certificaciones y demás actuaciones exigidas por ley. No obstante, pese a haber cumplido con dichas exigencias y demostrado la concurrencia de los

requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva, la sola presentación de una oposición puede conducir a la suspensión inmediata del trámite y a su posterior judicialización.

Esta situación coloca al poseedor en una posición de vulnerabilidad, pues la finalidad de acudir a una vía no contenciosa queda frustrada, obligándolo a continuar la búsqueda de reconocimiento del derecho mediante un proceso judicial, incrementando el tiempo y complejidad para acceder a la formalización de la propiedad.

Asimismo, el empleo de oposiciones carentes de sustento genera una desnaturalización de la finalidad de la vía notarial. Debe recordarse que la incorporación de la prescripción adquisitiva en sede notarial respondió a la necesidad de establecer mecanismos más ágiles de formalización y descongestión judicial; sin embargo, cuando cuestionamientos sin sustento producen los mismos efectos que oposiciones formuladas por sujetos con interés legítimo, la finalidad de esta vía comienza a perder eficacia práctica.

Finalmente, la ausencia de criterios reguladores produce un desincentivo respecto del uso de la vía notarial. Si el poseedor conoce que la sola presentación escrita de una oposición basta para paralizar el trámite y trasladarlo a la vía judicial, la confianza en este mecanismo disminuye, afectándose su utilidad como alternativa efectiva para el saneamiento y formalización de la propiedad.

2.2.7. Necesidad de determinación de criterios reguladores para garantizar una oposición notarial sustentada ante usucapión

La problemática advertida a lo largo del presente estudio no radica en la existencia del derecho de oposición, porque, como se ha desarrollado, este constituye una facultad legítima orientada a permitir la contradicción frente a procedimientos que puedan generar afectación a derechos o intereses jurídicos. El problema se presenta cuando dicho derecho carece de

parámetros mínimos para su ejercicio, permitiendo que oposiciones carentes de sustento produzcan los mismos efectos que aquellas formuladas por personas realmente legitimadas.

En ese sentido, resulta necesario incorporar criterios reguladores que permitan diferenciar las oposiciones legítimas de aquellas meramente obstructivas, garantizando que la oposición continúe cumpliendo su función protectora, pero evitando que sea empleada de manera desviada o abusiva.

Un primer criterio debe encontrarse referido al vínculo del opositor con el inmueble materia de usucapión. Actualmente, el artículo 43 del TUO de la Ley n.º 27157 permite que cualquier persona formule oposición, sin exigir que esta acredite una relación material o jurídica con el bien. Sin embargo, no toda persona debería encontrarse facultada para paralizar un procedimiento de saneamiento registral, pues ello desnaturaliza la finalidad de la vía notarial.

La oposición debería encontrarse reservada a quienes acrediten una vinculación verificable con el inmueble, sea por ostentar titularidad registral, ejercer posesión sobre el bien, mantener colindancia con potencial afectación, formar parte de una comunidad hereditaria, ostentar copropiedad o mantener cualquier situación jurídica objetivamente vinculada al predio. De esta manera, la oposición dejaría de constituirse como una facultad abierta e indeterminada y pasaría a responder a un presupuesto mínimo de legitimidad.

Un segundo criterio corresponde al interés jurídico legítimo. No basta con que el opositor mantenga alguna relación con el inmueble; resulta indispensable que explique de qué manera el reconocimiento de la prescripción adquisitiva podría afectar concretamente su esfera jurídica. Ello permitiría distinguir entre quienes verdaderamente enfrentan una posible afectación y quienes únicamente buscan paralizar el procedimiento.

Así, una oposición sustentada no debería limitarse a manifestaciones genéricas como “me opongo al trámite” o “no estoy conforme con la solicitud”, sino que tendría que exponer claramente cuál es el derecho comprometido y cómo la declaración de propiedad por usucapión produciría una afectación real. Por ejemplo, no resulta equivalente la oposición formulada por quien afirma que el predio forma parte de una masa hereditaria o acredita una situación posesoria concurrente, frente a aquella presentada por una persona que simplemente manifiesta desacuerdo sin expresar causa alguna.

El tercer criterio debe orientarse al sustento legal y documental de la oposición. Actualmente, la norma únicamente exige la presentación escrita del cuestionamiento; sin embargo, no requiere que este sea acompañado de elementos mínimos que permitan advertir la existencia de conflicto. Esta situación ocasiona que oposiciones vacías produzcan exactamente los mismos efectos que aquellas respaldadas por documentación objetiva.

Por ello, la oposición debería contener una exposición mínima de hechos, el fundamento que justifica la afectación alegada y la documentación que permita advertir la existencia de una controversia real. Dependiendo del caso concreto, podrían presentarse títulos de propiedad, partidas registrales, contratos, documentos posesorios, planos, demandas previas, instrumentos sucesorios o cualquier otro elemento que permita vincular al opositor con el derecho que afirma proteger.

Esta exigencia no implica restringir el derecho de oposición ni convertir el procedimiento notarial en un proceso judicial, sino únicamente establecer filtros mínimos que permitan verificar que el cuestionamiento posee sustento suficiente para justificar la paralización del trámite.

Finalmente, debe incorporarse como criterio transversal el respeto al principio de buena fe y proporcionalidad, porque el ejercicio del derecho de oposición no puede desvincularse de

la finalidad para la cual fue reconocido. La oposición existe para evitar afectaciones reales y no para obstaculizar la formalización de situaciones jurídicas consolidadas.

En consecuencia, cuando el opositor no acredite vínculo con el inmueble, no identifique una afectación concreta o no acompañe elementos mínimos de sustento, la oposición no debería producir automáticamente la frustración del procedimiento. Por el contrario, el trámite notarial tendría que continuar, reservándose los efectos suspensivos únicamente para aquellas oposiciones que revelen la existencia de un conflicto jurídicamente relevante.

Es importante precisar que, esta propuesta no resulta ajena al propio desarrollo legislativo nacional. En efecto, mediante la Ley n.º 32377, el legislador modificó el artículo 6 de la Ley n.º 26662, estableciendo que, en materia de sucesión intestada, la oposición debe encontrarse sustentada con los documentos previstos por el artículo 834 del Código Procesal Civil, precisándose que, de no cumplirse dicha exigencia, el notario rechazará la oposición y el trámite continuará.

Este antecedente evidencia que el ordenamiento jurídico peruano ya reconoce la necesidad de incorporar filtros mínimos para el ejercicio del derecho de oposición dentro de procedimientos notariales no contenciosos. Por ello, la incorporación de criterios reguladores en la oposición formulada dentro de la prescripción adquisitiva notarial no constituiría una innovación extraña al sistema, sino la extensión lógica de un mecanismo que el propio legislador ya ha considerado válido en otros procedimientos notariales.

2.3. Definición de términos básicos

Durante la investigación se empleará, principalmente los términos cuya definición se procede a detallar.

- **Prescripción adquisitiva de dominio:** Es un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pacífica y pública de un bien, como propietario, durante el tiempo

establecido por ley, sin necesidad de un título formal. En su modalidad notarial, se tramita ante notario en sede no contenciosa.

- Oposición: Es el acto procesal o extraprocesal mediante el cual una persona formula su desacuerdo, impugnación o resistencia frente a una solicitud, acto o pretensión de otro sujeto, con la finalidad de hacer valer un derecho o interés que considera afectado.
- Ejercicio abusivo del derecho: Situación en la que un derecho subjetivo se ejerce contrariando la buena fe, la función social del derecho o con fines maliciosos, desnaturalizando así su finalidad legítima.
- Posesión calificada: Es la posesión que cumple con los requisitos legales para producir prescripción adquisitiva: pacífica, continua, pública y con ánimo de dueño (*animus domini*), sin reconocimiento del derecho ajeno.
- Interés jurídico legítimo: Es la relación directa y jurídicamente protegida que tiene una persona respecto a un bien, lo que le otorga facultad para intervenir válidamente en un procedimiento, como en el caso de formular oposición.
- Principio de buena fe: Es un principio general del derecho que implica actuar con honestidad, lealtad y respeto a las reglas del sistema jurídico. Su observancia es obligatoria tanto en la actuación de los particulares como en los procedimientos notariales.
- Notario: Funcionario público y profesional del derecho que ejerce función fedataria en actos no contenciosos, como el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, garantizando legalidad, publicidad y seguridad jurídica.

2.4. Hipótesis de investigación

2.4.1. Hipótesis general

H.G.: La precisión de criterios mínimos de legitimidad y sustento para la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial permitiría delimitar adecuadamente el

ejercicio del derecho de oposición y prevenir afectaciones vinculadas al ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025.

2.4.2. Hipótesis específicas

H.E.1: La precisión de criterios mínimos de legitimidad para la oposición en la prescripción adquisitiva notarial permitiría que esta sea ejercida por quienes acrediten interés legítimo o vínculo jurídico con el inmueble materia del procedimiento.

H.E.2.: La precisión de exigencias mínimas respecto al sustento jurídico de la oposición permitiría delimitar el ejercicio del derecho de oposición y reducir la presentación de intervenciones carentes de suficiente fundamentación dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva.

H.E.3 La precisión de criterios procedimentales para el tratamiento de la oposición permitiría reducir la afectación injustificada al poseedor solicitante y preservar la finalidad no contenciosa de la prescripción adquisitiva notarial

2.5. Operacionalización de variables

HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN		DIMENSIÓN	INDICADORES	TÉCNICA DE RECOJO DE DATOS	UNIDAD DE ANÁLISIS
		CONCEPTUAL	OPERACIONAL				
<i>La precisión de criterios mínimos de legitimidad y sustento para la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial permitiría delimitar adecuadamente el ejercicio del derecho de oposición y prevenir afectaciones vinculadas al ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025.</i>	V1: Oposición insustentada en la prescripción adquisitiva notarial.	Acto escrito por el cual una persona expresa su desacuerdo con la solicitud de prescripción, produciendo de manera automática el archivo del trámite sin necesidad de evaluación previa por parte del notario.	Se observará como un acto de simple presentación escrita, con efectos automáticos y sin exigencia de sustento, legitimidad o verificación notarial sobre su contenido.	Ausencia de filtros para el ingreso de la oposición	Efecto automático del escrito presentado	ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA	Para la entrevista: Entrevistas semiestructuradas dirigidas a notarios, jueces y especialistas en Derecho Civil y Derecho Notarial de reconocida trayectoria, con la finalidad de recabar apreciaciones jurídicas y prácticas respecto al tratamiento de la oposición insustentada en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias dentro del principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho.
				Presentación insustentada	Falta de sustento jurídico de la oposición		
				Consecuencias procedimentales de la oposición	Archivo automático e impedimento de continuidad del trámite		
				Desviación funcional del derecho de oposición	Utilización de la oposición con finalidad obstructiva o de presión		
				Afectación injustificada a la situación jurídica del usucapiente	Perjuicio económico por frustración del trámite		
					Frustración a la expectativa jurídica de adquirir la propiedad		
				Impacto del ejercicio abusivo en el procedimiento notarial	Desnaturalización de la finalidad de la usucapción por la vía notarial		
	V2: Vulneración al principio del ejercicio no abusivo del derecho.	Consiste en la afectación al principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho, producida cuando la oposición en la prescripción adquisitiva notarial es ejercida sin finalidad legítima y genera perjuicio injustificado al solicitante.	Se analizará a través de los efectos que produce la oposición insustentada en el trámite notarial, especialmente cuando esta se ejerce sin vínculo legítimo con el inmueble y genera afectaciones injustificadas al usucapiente.				

CAPÍTULO III.

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Diseño metodológico

3.1.1. Tipo de investigación:

Se trató de una investigación APLICADA, en tanto que no solo se buscó generar conocimiento respecto a la problemática derivada del uso insustentado de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial, sino también porque se propuso una alternativa normativa y procedimental para evitar que tales oposiciones infundadas frustren injustificadamente el reconocimiento del derecho de propiedad. Debemos tomar en cuenta lo dicho por Lozada (2014) quien sostiene que el objetivo de la investigación aplicada es el de generar un conocimiento que va a tener incidencia directa en la sociedad o en el sector productivo.

3.1.2. Nivel de investigación

La presente investigación es de nivel explicativo –propositivo, debido a que buscó explicar cómo la oposición insustentada dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial puede vulnerar el principio del ejercicio no abusivo del derecho, identificando las causas y efectos derivados de la ausencia de filtros para su presentación. Asimismo, la investigación presentó un componente propositivo, al plantear la precisión de criterios mínimos relacionados con la legitimidad, sustento y tratamiento procedimental de la oposición, orientados a evitar el ejercicio abusivo de este derecho dentro del procedimiento notarial.

3.1.3. Diseño:

La presente investigación adoptó un diseño no experimental de corte transversal, debido a

que las variables no fueron manipuladas ni sometidas a control por parte de la investigadora, limitándose el estudio al análisis de la problemática derivada de la oposición insustentada dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial tal como se presenta en la realidad. Asimismo, el estudio es transversal, puesto que la información fue recolectada y analizada en un único momento temporal, correspondiente al contexto de investigación delimitado.

3.1.4. Enfoque de investigación:

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque CUALITATIVO, porque se aplicaron entrevistas estructuradas a notarios y jueces especializados en Derecho Civil, con el propósito de obtener opiniones y posturas respecto al uso y percepción de la oposición en sede notarial. Por otro lado, también se realizaron entrevistas a especialista en Derecho Civil. Este diseño permite integrar diversas fuentes de información para formular una propuesta jurídica fundada en la realidad práctica y el marco dogmático.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

La población de la presente investigación estuvo conformada por operadores jurídicos y especialistas con experiencia y conocimiento en materia de prescripción adquisitiva de dominio, oposición notarial, derechos reales y procedimientos notariales, comprendiendo a notarios, jueces civiles y especialistas en Derecho Civil. La elección de esta población responde a la necesidad de obtener información especializada proveniente de profesionales que, desde el ejercicio de sus funciones o actividad académica, poseen conocimiento directo sobre el tratamiento de la oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y sus efectos jurídicos.

3.2.2. Muestra

La muestra fue determinada mediante muestreo intencional o por criterio. Al respecto, Otzen y Manterola (2017) señalan que este tipo de muestreo permite seleccionar casos característicos de una población, limitando la muestra únicamente a aquellos sujetos que poseen las características relevantes para el estudio, siendo especialmente útil cuando se requiere obtener información especializada de un grupo reducido de participantes.

En atención a ello, la presente investigación seleccionó de manera intencional a operadores jurídicos con experiencia y conocimientos directamente vinculados a la prescripción adquisitiva de dominio, la oposición notarial y los derechos reales, por considerarse que sus opiniones resultan idóneas para el análisis del problema investigado. En consecuencia, la muestra quedó conformada por ocho (08) informantes clave, distribuidos en dos (02) jueces civiles, dos (02) notarios y cuatro (04) especialistas en Derecho Civil.

3.3. Técnicas de recolección de datos

La presente investigación empleó como técnica de recolección de datos la entrevista semiestructurada, dirigida a jueces civiles, notarios y especialistas en Derecho Civil, por constituir operadores jurídicos con experiencia y conocimientos directamente vinculados con la prescripción adquisitiva de dominio, la oposición notarial y los derechos reales.

El uso de esta técnica se justificó en la necesidad de obtener información especializada respecto al tratamiento jurídico y práctico de la oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, permitiendo conocer las percepciones, experiencias y criterios de profesionales que intervienen o poseen conocimiento relevante sobre la materia objeto de estudio. En tal sentido, las entrevistas permitieron recopilar información cualitativa orientada a comprender los efectos que genera la oposición notarial en el desarrollo del procedimiento y su incidencia en

el ejercicio no abusivo del derecho.

3.4. Técnicas para el procesamiento de la información

La recolección de información se realizó exclusivamente mediante entrevistas semiestructuradas, por lo que, el procesamiento de los datos obtenidos se llevó a cabo mediante técnicas de análisis cualitativo, orientadas a identificar patrones, relaciones, coincidencias y divergencias entre las respuestas de los participantes.

En primer lugar, se empleó la técnica de análisis de contenido, consistente en la revisión detallada de las respuestas proporcionadas por jueces civiles, notarios y especialistas en Derecho Civil, con el propósito de identificar ideas relevantes, criterios recurrentes y elementos que permitieron comprender cómo se manifiesta el ejercicio del derecho de oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial y en qué circunstancias podría configurarse un ejercicio abusivo del derecho.

En segundo lugar, se utilizó la técnica de categorización, mediante la cual la información recopilada fue organizada en categorías temáticas vinculadas con las dimensiones e indicadores de la investigación. Esta clasificación permitió sistematizar los datos obtenidos y facilitar su posterior análisis.

Finalmente, se recurrió a la interpretación cualitativa de la información, orientada a establecer relaciones entre los hallazgos obtenidos, los objetivos de la investigación, el marco teórico y el problema planteado. Ello permitió comprender el significado jurídico de las opiniones recogidas, identificar tendencias comunes y formular conclusiones que contribuyan al análisis de la oposición notarial como posible manifestación del ejercicio abusivo del derecho.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. Análisis de resultados

Resultados respecto al objetivo específico n.º 01

Objetivo específico n.º 01: *Analizar cómo la ausencia de filtros para el ingreso de la oposición en el trámite notarial permite que su ejercicio se desvíe de la finalidad propia del derecho de oponerse en la prescripción adquisitiva.*

Con la finalidad de dar cumplimiento al objetivo específico n.º 01, se analizaron las respuestas obtenidas de notarios, jueces y especialistas en derecho civil respecto al tratamiento actual de la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva. Del procesamiento de la información obtenida se identificaron categorías emergentes relacionadas con la ausencia de mecanismos de control previo, la necesidad de interés legítimo, la fundamentación mínima de la oposición y la implementación de mecanismos reguladores orientados a diferenciar

Tabla n.º 01

CATEGORÍAS EMERGENTES IDENTIFICADAS RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N.º 01		
PREGUNTA		CATEGORÍA
P1	¿Considera razonable que toda oposición presentada en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva produzca efectos automáticos, sin una evaluación mínima sobre su legitimidad o sustento?	Categoría 1: Ausencia de filtros para el ingreso de la oposición
P2	Desde su perspectiva, ¿considera que la normativa vigente debería exigir que quien formula oposición acredite un interés legítimo respecto del inmueble materia de prescripción? ¿Por qué?	Categoría 2: Interés legítimo y vínculo con el inmueble

P3	¿Qué nivel de fundamentación debería exigirse al escrito de oposición para que no sea considerado una mera manifestación obstructiva dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva?	Categoría 3: Fundamentación mínima de la oposición
P9	¿Qué mecanismos podrían implementarse para distinguir una oposición legítima de aquella que carece de sustento, sin desnaturalizar la finalidad no contenciosa del procedimiento notarial?	Categoría 4: Mecanismos reguladores de la oposición

Fuente: Elaboración propia

Ausencia de filtros para el ingreso de la oposición

Tabla n.º 02

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “AUSENCIA DE FILTROS PARA EL INGRESO DE LA OPOSICIÓN”	
ENTREVISTADO	RESPUESTA
Notario Carlos Reyes Ugarte	Señala que actualmente la oposición se admite automáticamente sin verificar fundamentos ni relación con el inmueble, por lo que considera necesario establecer requisitos o formalidades mínimas para su presentación.
Notario Ricardo Mejía Albino	Considera que la oposición debería ser evaluada en cuanto a legalidad, legitimidad y sustento, pues existen casos donde se presenta sin fundamento e incluso con fines económicos o obstructivos.
Juez Percy Salinas Tamayo	Sostiene que ningún pedido debería ingresar sin filtros mínimos y que la oposición debe acreditar legitimidad, interés y afectación concreta para justificar la paralización del trámite.
Juez Jorge Mantilla	Considera que toda oposición debe contar con fundamento suficiente, pues permitir oposiciones sin sustento generaría un ejercicio arbitrario del derecho de oposición.

Abogado Juan Astuhuaman	Señala que el problema radica en que el sistema no diferencia la calidad de las oposiciones, generando una asimetría entre las exigencias impuestas al solicitante y las exigencias requeridas al opositor.
Abogado Miguel Arámbulo	Considera que el problema no es la existencia de la oposición, sino la ausencia de parámetros mínimos que permitan identificar una controversia real antes de otorgarle efectos automáticos.
Abogado Joao Jiménez Salas	Advierte que la falta de evaluación mínima permite posibles ejercicios abusivos del derecho de oposición, aunque reconoce que debe analizarse cuidadosamente el alcance de las facultades del notario.
Abogado Marco Torres Maldonado	Indica que la normativa no establece estándares mínimos de legitimidad o sustento, permitiendo que oposiciones sin respaldo suficiente produzcan los mismos efectos que aquellas sustentadas en una controversia real.

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en que el régimen actual de la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva carece de mecanismos orientados a verificar la legitimidad, interés o sustento de quien formula oposición. Se advirtió que la sola presentación de un escrito opositor genera automáticamente la conclusión del trámite, sin que exista una evaluación mínima que permita identificar la existencia de una controversia real o una afectación concreta vinculada al inmueble. Asimismo, los participantes señalaron que esta ausencia de filtros permite que oposiciones insuficientemente sustentadas produzcan los mismos efectos que aquellas respaldadas por una controversia legítima, generando cuestionamientos respecto al funcionamiento actual del procedimiento notarial.

Interpretación

Los resultados obtenidos permiten advertir que la problemática no radica en el reconocimiento del derecho de oposición como mecanismo de tutela, sino en la ausencia de

parámetros mínimos que permitan verificar si la intervención del opositor responde efectivamente a una situación jurídica vinculada con el inmueble materia del procedimiento. En ese sentido, la inexistencia de filtros previos facilita que oposiciones carentes de legitimidad o sustento suficiente ingresen al trámite y produzcan consecuencias jurídicas relevantes, lo que evidencia la necesidad de incorporar criterios mínimos de evaluación que permitan distinguir la existencia de una controversia real sin desnaturalizar la naturaleza no contenciosa de la vía notarial.

Interés legítimo y vínculo con el inmueble

Tabla n.º 03

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “INTERÉS LEGÍTIMO Y VÍNCULO CON EL INMUEBLE”	
ENTREVISTADO	RESPUESTA
Notario Carlos Reyes Ugarte	Considera que la oposición debe exigir la acreditación de un interés legítimo, a fin de evitar la intervención de terceros que no expresen cuál es su relación o afectación respecto del inmueble materia del procedimiento.
Notario Ricardo Mejía Albino	Señala que debe exigirse interés legítimo respecto del inmueble, pues ello permitiría al notario evaluar adecuadamente la oposición dentro de un procedimiento cuya responsabilidad recae directamente sobre él.
Juez Percy Salinas Tamayo	Considera indispensable exigir interés legítimo, ya que de lo contrario cualquier persona podría presentar oposiciones sin acreditar una afectación real ni un derecho vinculado al inmueble.
Juez Jorge Mantilla	Señala que la acreditación de interés legítimo resulta necesaria para justificar la oposición, aunque advierte que ello genera el debate sobre los límites de la facultad calificadora del notario.
Abogado Juan Astuhuaman Valverde	Considera que el interés legítimo debe vincular al opositor con el inmueble o con el derecho discutido, evitando que la oposición se convierta en una simple manifestación de contradicción sin sustento.
Abogado Miguel	Señala que el interés legítimo debe entenderse como una conexión objetiva con el inmueble y no necesariamente como acreditación de propiedad o

Arámbulo	titularidad registral.
Abogado Joao Jiménez Salas	Considera que deben exigirse requisitos mínimos que permitan evidenciar la existencia de una controversia vinculada al inmueble, sin que ello implique que el notario analice el fondo del conflicto.
Abogado Marco Torres Maldonado	Sostiene que debe exigirse una acreditación mínima de interés legítimo, a fin de identificar la vinculación del opositor con el predio y evitar oposiciones carentes de relación objetiva con el inmueble.

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en que la normativa debería exigir que quien formule oposición acredite un interés legítimo respecto del inmueble materia de prescripción, a fin de evitar intervenciones provenientes de personas ajenas a la controversia. Asimismo, señalaron que dicho interés no debe limitarse exclusivamente a la titularidad registral, sino comprender cualquier situación jurídica o material que permita justificar objetivamente la intervención del opositor. Del mismo modo, se advirtió que la acreditación de interés legítimo contribuiría a diferenciar oposiciones vinculadas a una afectación real de aquellas sustentadas únicamente en afirmaciones genéricas o carentes de relación con el inmueble.

Interpretación

Los resultados obtenidos permiten advertir que la exigencia de interés legítimo constituye un mecanismo necesario para delimitar adecuadamente el ejercicio del derecho de oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial. En efecto, los entrevistados coincidieron en que no resulta razonable que cualquier persona pueda intervenir en el trámite sin exteriorizar una relación objetiva con el inmueble o una afectación concreta derivada de la prescripción solicitada. Asimismo, se destacó que el interés legítimo no debe identificarse exclusivamente con la titularidad registral, pues existen otras situaciones jurídicas o materiales que

pueden justificar válidamente la intervención del opositor. En ese contexto, la incorporación de este criterio permitiría diferenciar oposiciones vinculadas a controversias reales de aquellas formuladas por personas ajenas al conflicto, contribuyendo a un ejercicio más coherente y razonable del derecho de oposición.

Fundamentación mínima de la oposición

Tabla n.º 04

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “FUNDAMENTACIÓN MÍNIMA DE LA OPOSICIÓN”	
ENTREVISTADO	RESPUESTA
Notario Carlos Reyes Ugarte	Señala que las oposiciones suelen presentarse sin fundamentos jurídicos suficientes, por lo que deberían exigirse requisitos mínimos que permitan conocer las razones de la oposición.
Notario Ricardo Mejía Albino	Considera que la oposición debe sustentarse con fundamentos legales y técnicos, acompañados de documentación que permita acreditar la afectación alegada respecto del inmueble.
Juez Percy Salinas Tamayo	Señala que el opositor debe explicar los hechos que justifican su intervención y acreditar por qué el procedimiento afecta sus derechos o intereses legítimos.
Juez Jorge Mantilla	Considera que la oposición debe contener fundamentos fácticos, jurídicos y medios probatorios que permitan sustentar adecuadamente la controversia planteada.
Abogado Juan Astuhuaman Valverde	Señala que la oposición debe identificar concretamente qué aspecto de la prescripción se cuestiona, evitando simples manifestaciones de desacuerdo sin contenido específico.
Abogado Miguel Arámbulo	Considera necesaria una fundamentación acompañada de sustento documental mínimo que respalde objetivamente las afirmaciones realizadas por el opositor.
Abogado Joao	Señala que basta la presentación de documentación mínima que permita

Jiménez Salas	cuestionar razonablemente el sustento del prescribiente, sin exigir un análisis de fondo por parte del notario.
Abogado Marco Torres Maldonado	Considera que debe exigirse fundamentación y sustento documental mínimo que permita identificar el derecho invocado, la relación con el inmueble y la existencia de una controversia real.

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en que la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva no debería limitarse a una simple manifestación de desacuerdo, sino que debe contener un nivel mínimo de fundamentación que permita identificar claramente la controversia planteada. En ese sentido, señalaron que el opositor debe explicar cuál es el aspecto de la prescripción que cuestiona, precisar la afectación alegada y acompañar elementos objetivos que respalden sus afirmaciones. Asimismo, se destacó la necesidad de incorporar sustento documental mínimo, ya sea mediante documentos técnicos, medios probatorios o cualquier otro elemento que permita advertir razonablemente la existencia de un conflicto real vinculado con el inmueble materia del procedimiento.

Interpretación

Los resultados obtenidos permiten advertir que la fundamentación mínima de la oposición constituye un elemento indispensable para diferenciar una controversia legítima de una mera manifestación obstructiva. En efecto, los entrevistados coincidieron en que la sola expresión de desacuerdo carece de utilidad para determinar si existe una afectación real susceptible de justificar la paralización del trámite notarial.

Por ello, la oposición debe exteriorizar las razones concretas que sustentan la intervención del opositor y encontrarse acompañada de elementos objetivos que permitan advertir la existencia

de una controversia vinculada con el inmueble. En ese contexto, la exigencia de una fundamentación mínima no supone trasladar al notario funciones jurisdiccionales ni exigir una prueba plena del derecho invocado, sino únicamente establecer condiciones básicas que permitan distinguir oposiciones respaldadas por una situación jurídicamente relevante de aquellas formuladas sin sustento suficiente.

Mecanismos reguladores de la oposición

Tabla n.º 05

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “MECANISMOS REGULADORES DE LA OPOSICIÓN”	
ENTREVISTADO	RESPUESTA
Notario Carlos Reyes Ugarte	Considera necesario establecer requisitos mínimos para la admisión de la oposición, exigiendo que el opositor explique el interés que justifica su intervención dentro del procedimiento.
Notario Ricardo Mejía Albino	Propone incorporar requisitos documentales y técnicos que permitan sustentar la oposición y acreditar una afectación real sobre derechos de terceros o sobre el inmueble materia de prescripción.
Juez Percy Salinas Tamayo	Considera necesaria una regulación más precisa que establezca criterios objetivos, documentación mínima y lineamientos que permitan sustentar adecuadamente la oposición.
Juez Jorge Mantilla	Señala que la oposición debería cumplir requisitos similares a los exigidos para cuestionar los presupuestos de la prescripción, debiendo encontrarse debidamente fundamentada.
Abogado Juan Astuhuaman Valverde	Propone adoptar una lógica similar a la utilizada actualmente en sucesión intestada notarial, exigiendo vínculo con el inmueble, explicación de la afectación alegada y sustento mínimo.
Abogado Miguel Arámbulo	Considera necesario incorporar criterios reguladores expresos, exigiendo identificación del derecho afectado, relación con el inmueble y sustento documental mínimo, además de prever consecuencias frente a oposiciones

	abusivas.
Abogado Joao Jiménez Salas	Señala que debería exigirse la presentación de medios probatorios mínimos que permitan advertir la existencia de una controversia real, sin exigir una evaluación de fondo por parte del notario.
Abogado Marco Torres Maldonado	Propone establecer filtros y requisitos mínimos que permitan identificar cuándo una oposición cuenta con sustento objetivo verificable y cuándo constituye una simple manifestación sin respaldo suficiente.

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en la necesidad de incorporar mecanismos reguladores que permitan diferenciar oposiciones sustentadas en una controversia real de aquellas formuladas sin respaldo suficiente. En ese sentido, propusieron la implementación de criterios mínimos vinculados con la acreditación del interés legítimo, la identificación del derecho afectado, la explicación de la afectación alegada y la presentación de sustento documental o probatorio mínimo. Asimismo, señalaron que estos mecanismos no deben orientarse a que el notario resuelva el conflicto de fondo, sino a verificar la existencia de elementos objetivos que justifiquen razonablemente la intervención del opositor dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.

Interpretación

Los resultados obtenidos permiten advertir que la problemática identificada por los entrevistados no se encuentra en la existencia del derecho de oposición, sino en la ausencia de criterios que permitan delimitar adecuadamente su ejercicio. En efecto, la incorporación de mecanismos reguladores aparece como una alternativa orientada a evitar que oposiciones carentes de legitimidad o sustento produzcan automáticamente los mismos efectos que aquellas vinculadas

a controversias reales. Del mismo modo, los participantes coincidieron en que la implementación de requisitos mínimos no implica atribuir al notario funciones jurisdiccionales ni convertir el procedimiento en una vía contenciosa, sino únicamente establecer parámetros básicos que permitan verificar la existencia de una afectación objetivamente identificable. En ese contexto, la regulación de criterios mínimos de legitimidad y sustento contribuiría a preservar la finalidad no contenciosa de la prescripción adquisitiva notarial, evitando que el procedimiento sea frustrado por intervenciones insuficientemente justificadas.

Síntesis de resultados del objetivo específico n.º 01

Los resultados obtenidos permiten advertir que la ausencia de filtros para el ingreso de la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva facilita que esta produzca efectos relevantes sin que previamente se verifique la existencia de una controversia real. Las entrevistas realizadas evidenciaron que la normativa vigente no exige mecanismos orientados a comprobar la legitimidad del opositor, la existencia de interés legítimo, la fundamentación de la oposición ni la presentación de elementos objetivos que respalden la afectación alegada. Los participantes coincidieron en la necesidad de incorporar criterios mínimos que permitan verificar la vinculación del opositor con el inmueble y el sustento de su intervención, sin atribuir al notario funciones propias de un órgano jurisdiccional. Bajo ese escenario, la inexistencia de tales parámetros favorece que oposiciones insuficientemente sustentadas produzcan los mismos efectos que aquellas vinculadas a controversias legítimas, generando un desvío respecto de la finalidad para la cual fue reconocido el derecho de oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.

Resultados respecto al objetivo específico n.º 02

Objetivo específico n.º 02: *Examinar de qué manera la presentación insustentada de la*

oposición puede generar una afectación injustificada a la situación jurídica del usucapiente dentro del trámite de prescripción adquisitiva notarial.

Para dar cumplimiento al objetivo específico n.º 02, se analizaron las respuestas obtenidas de notarios, jueces y especialistas civiles respecto a las consecuencias que produce la presentación insustentada de la oposición sobre la situación del poseedor solicitante dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva. Del procesamiento de la información se identificaron categorías emergentes vinculadas con el uso obstructivo de la oposición, la afectación económica derivada de la frustración del trámite y las consecuencias jurídicas que recaen sobre el usucapiente cuando no logra el reconocimiento de su derecho por la vía notarial.

Tabla n.º 06

CATEGORÍAS EMERGENTES IDENTIFICADAS RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N.º 02		
PREGUNTA		CATEGORÍA
P5	A partir de lo observado en la práctica, ¿ha advertido que la oposición notarial pueda utilizarse con fines obstructivos o como mecanismo de presión contra el solicitante?	Categoría 5: Uso obstructivo de la oposición
P6	¿Considera que el actual tratamiento de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial puede generar una afectación económica desproporcionada al solicitante cuando el trámite se frustra pese al cumplimiento de los requisitos exigidos? ¿Por qué?	Categoría 6: Afectación económica al usucapiente
P7	¿Qué implicancias genera para la situación jurídica del poseedor solicitante que, pese a haber cumplido los requisitos de la prescripción adquisitiva, no pueda obtener el reconocimiento de su derecho por la vía	Categoría 7: Afectación jurídica del usucapiente

	notarial debido a una oposición?	
--	----------------------------------	--

Fuente: Elaboración propia

Uso obstructivo de la oposición

Tabla n.º 07

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “USO OBSTRUCTIVO DE LA OPOSICIÓN”	
ENTREVISTADO	RESPUESTA
Notario Carlos Reyes Ugarte	Señala haber observado oposiciones formuladas por colindantes o terceros que expresan desacuerdo con la prescripción sin acreditar una afectación concreta, generando obstáculos para la continuación del trámite.
Notario Ricardo Mejía Albino	Indica haber conocido casos donde la oposición fue utilizada como mecanismo de presión económica, llegando incluso a solicitarse dinero para retirar la oposición presentada contra el procedimiento.
Juez Percy Salinas Tamayo	Considera posible que la oposición sea utilizada con fines obstructivos cuando no existe una afectación real que justifique la intervención del opositor dentro del procedimiento.
Juez Jorge Mantilla	Señala que la ausencia de requisitos mínimos favorece la presentación de oposiciones que pueden responder a intereses distintos de la protección de un derecho legítimo.
Abogado Juan Astuhuaman Valverde	Advierte que la oposición puede convertirse en un mecanismo de presión cuando es ejercida sin sustento suficiente y con la finalidad de impedir o retrasar el reconocimiento del derecho solicitado.
Abogado Miguel Arámbulo	Señala haber advertido casos donde personas sin interés real en el inmueble presentan oposición para frustrar el trámite, destacando que muchas veces quienes se oponen no continúan defendiendo su posición cuando el conflicto pasa a la vía judicial.
Abogado Joao Jiménez Salas	Considera que la ausencia de filtros favorece el uso estratégico de la oposición para obstaculizar el procedimiento, aun cuando no exista una controversia jurídicamente relevante.
Abogado Marco	Advierte que la oposición puede ser utilizada como instrumento de presión

Torres Maldonado	o interferencia cuando el sistema permite que produzca efectos automáticos sin exigir legitimidad ni sustento mínimo.
---------------------	---

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en que la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva puede ser utilizada con fines distintos a la protección de un derecho legítimo cuando no existen mecanismos que permitan verificar la legitimidad o sustento de quien interviene. En ese sentido, se identificaron referencias a oposiciones formuladas por personas que no acreditan una afectación concreta respecto del inmueble, así como casos donde la oposición habría sido utilizada como mecanismo de presión para impedir, retrasar o dificultar el reconocimiento del derecho solicitado. Del mismo modo, algunos participantes señalaron haber conocido situaciones en las que la oposición fue empleada con fines económicos o estratégicos, aprovechando los efectos automáticos que actualmente produce sobre el trámite notarial.

Interpretación

Los resultados obtenidos permiten advertir que la ausencia de filtros para el ejercicio de la oposición favorece escenarios donde este derecho puede apartarse de la finalidad para la cual fue reconocido por el ordenamiento jurídico. Las entrevistas evidencian que, cuando no se exige la acreditación de legitimidad, interés o sustento mínimo, la oposición puede convertirse en una herramienta capaz de obstaculizar el procedimiento aun cuando no exista una controversia real sobre el inmueble. Esta situación resulta especialmente relevante debido a que la sola presentación de la oposición genera consecuencias inmediatas sobre el trámite notarial, otorgando a intervenciones insuficientemente justificadas la capacidad de producir efectos similares a los de una oposición legítima. Bajo esa lógica, los hallazgos permiten advertir la existencia de

condiciones que favorecen manifestaciones incompatibles con el ejercicio razonable del derecho de oposición, reforzando la necesidad de establecer mecanismos que permitan diferenciar aquellas intervenciones sustentadas en una afectación real de aquellas formuladas con fines meramente obstructivos.

Afectación económica al usucapiente

Tabla n.º 08

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “AFECTACIÓN ECONÓMICA AL USUCAPIENTE”	
ENTREVISTADO	RESPUESTAS
Notario Carlos Reyes Ugarte	Señala que la conclusión del procedimiento obliga al solicitante a asumir nuevamente gastos relacionados con publicaciones, trámites y actuaciones necesarias para el reconocimiento de su derecho.
Notario Ricardo Mejía Albino	Considera que la oposición insustentada genera una pérdida económica directa para el solicitante, quien ve frustrada la inversión realizada durante el procedimiento notarial.
Juez Percy Salinas Tamayo	Indica que el usucapiente debe afrontar nuevos gastos al verse obligado a acudir a la vía judicial para continuar la búsqueda de reconocimiento de su derecho.
Juez Jorge Mantilla	Señala que la conclusión del trámite genera costos adicionales derivados de la necesidad de iniciar un proceso judicial y asumir los gastos propios de dicha vía.
Abogado Juan Astuhuaman Valverde	Considera que la afectación económica se produce porque el solicitante pierde las ventajas de celeridad y menor costo que caracterizan a la vía notarial.
Abogado Miguel Arámbulo	Señala que la oposición insustentada obliga al usucapiente a asumir gastos notariales, publicaciones, asesoría legal y posteriormente los costos propios de un proceso judicial.
Abogado Joao Jiménez Salas	Advierte que la frustración del trámite genera una duplicidad de gastos para el solicitante, quien debe invertir nuevamente recursos para obtener el

	reconocimiento de su derecho.
Abogado Marco Torres Maldonado	Considera que la oposición carente de sustento produce una afectación patrimonial concreta al obligar al solicitante a asumir costos adicionales que no habría enfrentado de continuar el trámite notarial.

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en que la oposición carente de sustento genera una afectación económica significativa para el usucapiente, debido a que la conclusión automática del procedimiento notarial frustra la inversión realizada durante el trámite. Entre las principales consecuencias identificadas se encuentran la pérdida de los gastos efectuados en publicaciones, certificaciones, planos, asesoría profesional y demás actuaciones vinculadas al procedimiento notarial. Asimismo, se destacó que el solicitante se ve obligado a asumir nuevos costos al trasladar la controversia a la vía judicial, produciéndose una duplicidad de gastos que incrementa considerablemente la carga económica necesaria para obtener el reconocimiento formal de su derecho.

Interpretación

Los resultados obtenidos permiten advertir que la afectación económica generada por una oposición insustentada no se limita únicamente a la pérdida de los gastos realizados dentro del procedimiento notarial, sino que se extiende a la necesidad de asumir nuevos costos derivados de la judicialización del conflicto.

Las entrevistas evidencian que el usucapiente no solo pierde los beneficios económicos asociados a una vía más célere y menos costosa, sino que además debe afrontar una nueva inversión de tiempo y recursos para continuar la búsqueda del reconocimiento de su derecho. Bajo

esa perspectiva, la ausencia de mecanismos que permitan distinguir oposiciones legítimas de aquellas carentes de sustento favorece la generación de cargas patrimoniales que no necesariamente guardan relación con la existencia de una controversia real, afectando la utilidad práctica que justifica la elección de la vía notarial como mecanismo de formalización de la propiedad.

Afectación jurídica del usucapiente

Tabla n.º 09

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “AFECTACIÓN JURÍDICA DEL USUCAPIENTE”	
ENTREVISTADO	RESPUESTA
Notario Carlos Reyes Ugarte	Señala que la principal afectación jurídica consiste en impedir o retrasar el reconocimiento formal del derecho de propiedad que el solicitante busca obtener mediante la prescripción adquisitiva.
Notario Ricardo Mejía Albino	Considera que la oposición insustentada genera incertidumbre jurídica para el usucapiente al frustrar el procedimiento y obligarlo a trasladar su pretensión a la vía judicial.
Juez Percy Salinas Tamayo	Indica que la conclusión del trámite retrasa la consolidación jurídica del derecho invocado y prolonga la situación de indefinición respecto del inmueble.
Juez Jorge Mantilla	Señala que el principal efecto jurídico radica en la necesidad de iniciar un proceso judicial para continuar la búsqueda del reconocimiento del derecho pretendido.
Abogado Juan Astuhuaman Valverde	Considera que la oposición carente de sustento afecta la finalidad regularizadora de la prescripción adquisitiva, al impedir que el poseedor consolide oportunamente su situación jurídica.
Abogado Miguel Arámbulo	Señala que la oposición insustentada posterga injustificadamente el reconocimiento formal del derecho de propiedad y mantiene al poseedor en una situación prolongada de incertidumbre jurídica.

Abogado Joao Jiménez Salas	Advierte que la conclusión automática del procedimiento obliga al solicitante a acudir a una vía más compleja y prolongada para obtener el mismo reconocimiento jurídico.
Abogado Marco Torres Maldonado	Considera que la oposición sin sustento afecta la seguridad jurídica del usucapiente, al impedir que el procedimiento cumpla oportunamente su finalidad de formalización y reconocimiento del derecho.

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en que la oposición carente de sustento genera consecuencias jurídicas relevantes para el usucapiente, debido a que impide o retrasa el reconocimiento formal del derecho de propiedad que pretende consolidar mediante la prescripción adquisitiva. Entre las principales afectaciones identificadas se encuentran la prolongación de la incertidumbre jurídica sobre el inmueble, la postergación de la formalización del derecho y la necesidad de trasladar la controversia a la vía judicial para continuar con la búsqueda de reconocimiento. Del mismo modo, se destacó que la conclusión automática del procedimiento impide que la prescripción adquisitiva notarial cumpla oportunamente su finalidad regularizadora y de otorgamiento de seguridad jurídica al poseedor.

Interpretación

Los resultados obtenidos permiten advertir que la afectación jurídica generada por una oposición insustentada trasciende la simple paralización del procedimiento notarial. Las entrevistas evidencian que el efecto más relevante consiste en la postergación del reconocimiento formal del derecho invocado por el poseedor, quien permanece en una situación de incertidumbre respecto de la consolidación jurídica de su propiedad. Esta situación adquiere especial importancia si se considera que la finalidad de la prescripción adquisitiva no se limita al transcurso del tiempo

posesorio, sino que busca otorgar seguridad jurídica a una situación posesoria ya consolidada en la realidad. Bajo esa perspectiva, cuando una oposición carente de sustento produce la conclusión automática del trámite, se genera una interferencia en el cumplimiento de la función regularizadora de la institución, obligando al solicitante a recurrir a una vía más extensa y compleja para obtener el mismo reconocimiento jurídico que buscaba alcanzar mediante el procedimiento notarial.

Síntesis de resultados del objetivo específico n.º 02

Los resultados obtenidos permiten establecer que la presentación de oposiciones carentes de sustento genera consecuencias que exceden la simple interrupción del procedimiento notarial, produciendo afectaciones concretas sobre la situación del usucapiente. A partir de las entrevistas realizadas, se advirtió que la ausencia de mecanismos destinados a verificar la legitimidad y fundamento de la oposición favorece la aparición de intervenciones capaces de obstaculizar el trámite aun cuando no exista una controversia real respecto del inmueble. Esta situación adquiere especial relevancia debido a que la sola formulación de la oposición provoca la conclusión del procedimiento, otorgando a intervenciones insuficientemente justificadas la capacidad de producir efectos jurídicos inmediatos sobre la pretensión del solicitante.

De igual manera, se identificó que dichas oposiciones generan una doble afectación. Por un lado, ocasionan consecuencias económicas derivadas de la frustración de los gastos efectuados durante el trámite notarial y de la necesidad de asumir nuevos costos para acudir a la vía judicial. Por otro lado, producen consecuencias jurídicas vinculadas con la postergación del reconocimiento formal del derecho de propiedad, la prolongación de la incertidumbre jurídica y la pérdida de las ventajas propias de una vía concebida para facilitar la regularización de situaciones posesorias consolidadas.

Bajo ese escenario, se advierte que el tratamiento actual de la oposición permite que

intervenciones carentes de sustento generen afectaciones significativas sobre la posición jurídica del usucapiente sin que previamente se verifique la existencia de una afectación real o de un conflicto jurídicamente relevante. En consecuencia, la ausencia de mecanismos que permitan diferenciar oposiciones legítimas de aquellas insuficientemente fundamentadas favorece resultados incompatibles con la finalidad que persigue la prescripción adquisitiva notarial como mecanismo de formalización y otorgamiento de seguridad jurídica.

Resultados respecto al objetivo específico n.º 03

Objetivo específico n.º 03: *Determinar las consecuencias que produce el tratamiento procedimental de la oposición cuando esta se ejerce de manera abusiva en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.*

Con el propósito de dar cumplimiento al objetivo específico n.º 03, se analizaron las respuestas obtenidas de notarios, jueces y especialistas civiles respecto a las consecuencias derivadas del tratamiento procedimental actualmente otorgado a la oposición dentro de la prescripción adquisitiva notarial. Del procesamiento de la información se identificaron categorías emergentes relacionadas con el tratamiento uniforme de la oposición y la desnaturalización de la finalidad propia de la vía notarial.

Tabla n.º 10

CATEGORÍAS EMERGENTES IDENTIFICADAS RESPECTO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N.º 03		
PREGUNTA		CATEGORÍA
P4	¿Considera que resulta proporcional que una oposición presentada sin acreditación mínima de legitimidad o sustento produzca el mismo efecto procedimental —esto es, el archivo automático del trámite notarial— que	Categoría 8: Tratamiento uniforme de la oposición

	una oposición debidamente fundamentada dentro de la prescripción adquisitiva notarial?	
P8	¿Considera que el diseño actual de la oposición dentro de la prescripción adquisitiva notarial, al permitir la presentación de oposiciones insustentadas con efectos automáticos, termina desnaturalizando la finalidad para la cual fue creada esta vía no contenciosa de reconocimiento de propiedad?	Categoría 9: Desnaturalización de la vía notarial

Fuente: Elaboración propia

Tratamiento uniforme de la oposición

Tabla n.º 11

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “TRATAMIENTO UNIFORME DE LA OPOSICIÓN”	
ENTREVISTADO	RESPUESTA
Notario Carlos Reyes Ugarte	Considera que no resulta razonable otorgar los mismos efectos a oposiciones con distinto nivel de sustento, pues ello impide distinguir entre controversias reales y manifestaciones carentes de fundamento suficiente.
Notario Ricardo Mejía Albino	Señala que una oposición insuficientemente sustentada no debería generar las mismas consecuencias que una oposición legítima, ya que ambas situaciones presentan niveles distintos de respaldo y justificación.
Juez Percy Salinas Tamayo	Considera que no es razonable equiparar oposiciones sustentadas e insustentadas, debido a que ello permite que cualquier intervención produzca consecuencias relevantes sin acreditar una afectación real.
Juez Jorge Mantilla	Señala que las oposiciones deben recibir un tratamiento acorde con el nivel de sustento que presentan, evitando que planteamientos carentes de fundamento generen los mismos efectos que controversias legítimas.
Abogado Juan	Considera que el tratamiento uniforme de la oposición genera una situación

Astuhuaman Valverde	desproporcionada, pues no distingue entre quienes acreditan una afectación real y quienes únicamente manifiestan desacuerdo con el trámite.
Abogado Miguel Arámbulo	Señala que el principal problema radica en que la normativa actual atribuye idénticos efectos a oposiciones de naturaleza distinta, permitiendo que intervenciones insuficientemente justificadas frustren el procedimiento notarial.
Abogado Joao Jiménez Salas	Considera que la falta de diferenciación entre oposiciones sustentadas e insustentadas favorece resultados poco compatibles con la finalidad del procedimiento, aunque advierte que cualquier mecanismo de control debe respetar los límites de la función notarial.
Abogado Marco Torres Maldonado	Señala que no resulta razonable otorgar consecuencias idénticas a oposiciones que presentan distinto nivel de legitimidad y sustento, pues ello impide un tratamiento proporcional de las situaciones sometidas a evaluación.

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en que no resulta razonable que una oposición insuficientemente sustentada produzca los mismos efectos que una oposición respaldada por una controversia legítima. Señalaron que el régimen actual no establece mecanismos que permitan diferenciar el nivel de sustento, legitimidad o afectación alegada por el opositor, razón por la cual ambas reciben idéntico tratamiento procedimental. Asimismo, advirtieron que esta equiparación permite que intervenciones carentes de respaldo suficiente generen consecuencias relevantes sobre el trámite notarial, pese a no encontrarse sustentadas en una controversia real respecto del inmueble materia de prescripción.

Interpretación

Los resultados obtenidos permiten advertir que el principal problema del tratamiento

procedimental actual de la oposición radica en la ausencia de criterios que permitan distinguir entre intervenciones respaldadas por una controversia legítima y aquellas que carecen de sustento suficiente. Las entrevistas evidencian que el sistema vigente atribuye consecuencias idénticas a situaciones materialmente distintas, otorgando a cualquier oposición la capacidad de concluir el procedimiento notarial sin efectuar una verificación mínima sobre la entidad del conflicto planteado. Esta situación genera una respuesta uniforme frente a realidades heterogéneas, afectando la proporcionalidad del tratamiento procedimental y favoreciendo que oposiciones insuficientemente justificadas produzcan efectos equivalentes a los de una oposición sustentada en una afectación real. Bajo esa lógica, la falta de diferenciación aparece como uno de los factores que contribuyen a la desnaturalización de la finalidad para la cual fue concebida la oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.

Desnaturalización de la vía notarial

Tabla n.º 12

RESPUESTAS RESUMIDAS VINCULADAS A LA CATEGORÍA “DESNATURALIZACIÓN DE LA VÍA NOTARIAL”	
ENTREVISTADO	RESPUESTA
Notario Carlos Reyes Ugarte	Considera que el tratamiento actual afecta la finalidad no contenciosa del procedimiento, pues cualquier oposición genera la conclusión automática del trámite sin distinguir si existe una controversia real.
Notario Ricardo Mejía Albino	Señala que la regulación vigente desnaturaliza la vía notarial al impedir que esta cumpla su función de reconocimiento y formalización de derechos cuando se presentan oposiciones insuficientemente sustentadas.
Juez Percy Salinas Tamayo	Considera que la finalidad no contenciosa se ve afectada porque oposiciones sin sustento pueden trasladar innecesariamente el conflicto a la vía judicial.
Juez Jorge Mantilla	Señala que la ausencia de mecanismos de diferenciación genera que la oposición produzca efectos que terminan alterando la naturaleza propia del

	procedimiento notarial.
Abogado Juan Astuhuaman Valverde	Considera que el tratamiento actual debilita la función regularizadora de la prescripción adquisitiva notarial, pues impide que situaciones posesorias consolidadas sean reconocidas oportunamente.
Abogado Miguel Arámbulo	Señala que la finalidad no contenciosa se ve afectada cuando oposiciones carentes de sustento generan la misma consecuencia que controversias reales, frustrando el procedimiento de manera automática.
Abogado Joao Jiménez Salas	Advierte que la regulación actual reduce la utilidad práctica de la vía notarial al permitir que cualquier oposición concluya el procedimiento sin evaluación previa.
Abogado Marco Torres Maldonado	Considera que el sistema vigente desnaturaliza la finalidad descongestionadora de la vía notarial, trasladando a la jurisdicción conflictos que podrían no requerir intervención judicial.

Fuente: Elaboración propia

Resultado

Los entrevistados coincidieron en que el tratamiento actualmente atribuido a la oposición afecta la finalidad no contenciosa de la prescripción adquisitiva notarial, debido a que la sola presentación de una oposición produce la conclusión automática del procedimiento sin considerar la legitimidad o sustento de la intervención formulada. Señalaron que esta situación impide que la vía notarial cumpla adecuadamente su función de reconocimiento y formalización de situaciones posesorias consolidadas, trasladando automáticamente el asunto a la vía judicial. Asimismo, destacaron que la regulación vigente reduce la eficacia práctica del procedimiento notarial y limita su capacidad para actuar como un mecanismo alternativo de regularización de la propiedad.

Interpretación

Del análisis efectuado se advierte que la afectación a la finalidad no contenciosa de la

prescripción adquisitiva notarial se encuentra directamente vinculada con el tratamiento uniforme que actualmente recibe la oposición. Las entrevistas evidencian que el sistema vigente no distingue entre oposiciones respaldadas por una controversia real y aquellas que carecen de sustento suficiente, permitiendo que ambas generen idénticas consecuencias procedimentales. Como resultado, el procedimiento pierde parte de su utilidad como mecanismo destinado a facilitar el reconocimiento de situaciones jurídicas ya consolidadas en la realidad posesoria, pues cualquier oposición tiene la capacidad de frustrar el trámite sin que previamente se verifique la existencia de un conflicto relevante. Bajo esa perspectiva, la regulación actual termina debilitando la función regularizadora y descongestionadora de la vía notarial, alejándola de la finalidad para la cual fue concebida dentro del sistema jurídico.

Síntesis de resultados del objetivo específico n.º 03

Los resultados obtenidos permiten establecer que el tratamiento procedimental actualmente atribuido a la oposición genera consecuencias que trascienden la simple paralización del trámite notarial, incidiendo directamente sobre la funcionalidad y finalidad del procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial. Las entrevistas realizadas evidenciaron que la normativa vigente no incorpora mecanismos orientados a diferenciar oposiciones respaldadas por una controversia real de aquellas que carecen de legitimidad o sustento suficiente, motivo por el cual ambas reciben idénticos efectos jurídicos y procedimentales.

Esta ausencia de diferenciación provoca que intervenciones insuficientemente justificadas tengan la capacidad de concluir automáticamente el procedimiento, produciendo los mismos resultados que una oposición sustentada en una afectación real. Como consecuencia, el sistema otorga un tratamiento uniforme a situaciones materialmente distintas, afectando la proporcionalidad del mecanismo y permitiendo que cualquier oposición genere efectos relevantes

sobre el trámite sin consideración a la entidad del conflicto planteado.

A partir de ello, se advierte que la regulación actual termina debilitando la finalidad no contenciosa de la prescripción adquisitiva notarial, pues impide que esta cumpla de manera eficiente su función de reconocimiento y formalización de situaciones posesorias consolidadas. En lugar de servir como una vía orientada a facilitar la regularización de la propiedad y contribuir a la descongestión judicial, el procedimiento puede verse frustrado por oposiciones que no necesariamente responden a una controversia jurídicamente relevante. En consecuencia, los hallazgos permiten advertir que la ausencia de criterios diferenciadores en el tratamiento de la oposición constituye uno de los principales factores que favorecen la desnaturalización de la finalidad para la cual fue concebida la prescripción adquisitiva notarial.

4.2. Contrastación de hipótesis

Contrastación de la hipótesis general

Hipótesis general

La precisión de criterios mínimos de legitimidad y sustento para la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial permitiría delimitar adecuadamente el ejercicio del derecho de oposición y prevenir afectaciones vinculadas al ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025.

Contrastación

Los resultados obtenidos durante la investigación permiten considerar corroborada dicha hipótesis. En efecto, las entrevistas realizadas evidenciaron que la normativa vigente no establece mecanismos orientados a verificar la legitimidad del opositor, la existencia de interés legítimo, la fundamentación de la oposición ni la presentación de elementos mínimos que permitan advertir

una controversia real respecto del inmueble. Esta ausencia de criterios facilita que oposiciones insuficientemente sustentadas produzcan los mismos efectos que aquellas respaldadas por una afectación legítima, generando consecuencias relevantes sobre el procedimiento y sobre la situación del solicitante.

Del mismo modo, los hallazgos obtenidos permitieron advertir que la presentación de oposiciones carentes de sustento puede generar afectaciones económicas y jurídicas para el usucapiente, debido a la frustración del trámite notarial, la duplicación de gastos y la postergación del reconocimiento formal del derecho de propiedad. A ello se suma que el tratamiento uniforme actualmente atribuido a la oposición favorece la desnaturalización de la finalidad no contenciosa de la prescripción adquisitiva notarial, al permitir que cualquier oposición concluya automáticamente el procedimiento sin consideración a la entidad del conflicto planteado.

En consecuencia, los resultados obtenidos permiten sostener que la incorporación de criterios mínimos de legitimidad y sustento contribuiría a delimitar adecuadamente el ejercicio del derecho de oposición, diferenciando aquellas intervenciones vinculadas a controversias reales de aquellas que carecen de respaldo suficiente. Asimismo, dichos criterios permitirían reducir las afectaciones generadas por oposiciones insuficientemente justificadas y preservar la finalidad regularizadora, no contenciosa y descongestionadora propia de la prescripción adquisitiva notarial. Por estas razones, la hipótesis general encuentra respaldo en los resultados alcanzados durante la investigación.

Contrastación de la hipótesis específica n.º 01

Hipótesis específica n.º 01

La precisión de criterios mínimos de legitimidad para la oposición en la prescripción

adquisitiva notarial permitiría que esta sea ejercida por quienes acrediten interés legítimo o vínculo jurídico con el inmueble materia del procedimiento.

Contrastación

Los resultados obtenidos permiten considerar corroborada dicha hipótesis. Las entrevistas realizadas evidenciaron que la normativa vigente no contempla mecanismos orientados a verificar la existencia de una relación objetiva entre el opositor y el inmueble materia de prescripción, permitiendo que la oposición sea formulada sin necesidad de acreditar interés legítimo, afectación concreta o vínculo jurídico identificable. Los participantes coincidieron en que esta ausencia de criterios dificulta distinguir entre quienes intervienen para proteger una situación jurídica susceptible de verse afectada y quienes formulan oposición sin una conexión real con el bien objeto del procedimiento.

Del análisis realizado también se advirtió que el interés legítimo no debe identificarse exclusivamente con la titularidad registral, sino con la existencia de una relación objetiva que justifique razonablemente la intervención del opositor. En ese sentido, los entrevistados destacaron la necesidad de incorporar mecanismos que permitan verificar la vinculación del opositor con el inmueble y la afectación alegada, a fin de evitar que la oposición sea utilizada por personas ajenas a la controversia.

En consecuencia, los resultados obtenidos permiten sostener que la incorporación de criterios mínimos de legitimidad contribuiría a delimitar adecuadamente quiénes se encuentran habilitados para ejercer válidamente el derecho de oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, favoreciendo que dicho mecanismo sea utilizado por quienes acrediten interés legítimo o vínculo jurídico con el inmueble materia del procedimiento. Por estas

razones, la hipótesis específica n.º 01 encuentra respaldo en los resultados alcanzados durante la investigación.

Contrastación de la hipótesis específica n.º 02

Hipótesis específica n.º 02

La precisión de exigencias mínimas respecto al sustento jurídico de la oposición permitiría delimitar el ejercicio del derecho de oposición y reducir la presentación de intervenciones carentes de suficiente fundamentación dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva.

Contrastación

Los resultados obtenidos permiten considerar corroborada dicha hipótesis. Las entrevistas realizadas evidenciaron que uno de los principales problemas del régimen actual de la oposición radica en la inexistencia de requisitos orientados a verificar el sustento de la intervención formulada por el opositor. Los participantes coincidieron en que la sola manifestación de desacuerdo no resulta suficiente para justificar la paralización de un procedimiento de prescripción adquisitiva, siendo necesario que la oposición exponga las razones que la sustentan y se encuentre respaldada por elementos objetivos que permitan advertir la existencia de una controversia real.

Del análisis efectuado se identificó consenso respecto a la necesidad de exigir una fundamentación mínima que incluya la explicación de la afectación alegada, la identificación del aspecto cuestionado dentro del procedimiento y la presentación de documentación o medios probatorios que otorguen respaldo a las afirmaciones formuladas por el opositor. Los entrevistados señalaron que tales exigencias no implican atribuir al notario funciones jurisdiccionales ni exigir una prueba plena del derecho invocado, sino únicamente establecer parámetros básicos que

permitan diferenciar oposiciones respaldadas por una controversia real de aquellas formuladas sin sustento suficiente.

En consecuencia, los resultados obtenidos permiten sostener que la incorporación de exigencias mínimas respecto al sustento jurídico de la oposición contribuiría a delimitar adecuadamente el ejercicio de este derecho, reduciendo la presentación de intervenciones insuficientemente fundamentadas y favoreciendo que el mecanismo de oposición sea utilizado de manera coherente con la finalidad para la cual fue reconocido dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial. Por estas razones, la hipótesis específica n.º 02 encuentra respaldo en los resultados alcanzados durante la investigación.

Contrastación de la hipótesis específica n.º 03

Hipótesis específica n.º 03

La precisión de criterios procedimentales para el tratamiento de la oposición permitiría reducir la afectación injustificada al poseedor solicitante y preservar la finalidad no contenciosa de la prescripción adquisitiva notarial.

Contrastación

Los resultados obtenidos permiten considerar corroborada dicha hipótesis. Las entrevistas realizadas evidenciaron que el tratamiento procedimental actualmente atribuido a la oposición genera consecuencias relevantes para el usucapiente cuando esta es formulada sin suficiente sustento. Los participantes coincidieron en que la conclusión automática del procedimiento notarial produce afectaciones económicas derivadas de la pérdida de los gastos efectuados durante el trámite y de la necesidad de asumir nuevos costos para acudir a la vía judicial. Del mismo modo, se identificaron consecuencias jurídicas vinculadas con la postergación del reconocimiento formal

del derecho de propiedad, la prolongación de la incertidumbre jurídica y la necesidad de recurrir a procedimientos más extensos para alcanzar el mismo resultado que inicialmente se buscaba obtener en sede notarial.

A su vez, los hallazgos permitieron advertir que la regulación vigente otorga un tratamiento uniforme a oposiciones que presentan distinto nivel de legitimidad y sustento, permitiendo que intervenciones insuficientemente justificadas produzcan los mismos efectos que aquellas respaldadas por una controversia real. Esta situación afecta la funcionalidad del procedimiento y debilita su finalidad no contenciosa, pues cualquier oposición tiene la capacidad de concluir automáticamente el trámite sin que exista una verificación mínima sobre la entidad del conflicto planteado.

Así, los resultados permiten sostener que la incorporación de criterios procedimentales orientados a diferenciar oposiciones legítimas de aquellas carentes de suficiente sustento contribuiría a reducir las afectaciones injustificadas que actualmente recaen sobre el poseedor solicitante. Del mismo modo, dichos criterios favorecerían la preservación de la finalidad regularizadora, no contenciosa y descongestionadora de la prescripción adquisitiva notarial, evitando que intervenciones insuficientemente fundamentadas frustren automáticamente el procedimiento. Por estas razones, la hipótesis específica n.º 03 encuentra respaldo en los resultados alcanzados durante la investigación.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1. Discusión de los resultados

En esta parte de la investigación se desarrollará una comparación fundamentada entre los resultados obtenidos durante el trabajo de campo y las investigaciones precedentes recopiladas durante el desarrollo teórico, las cuales guardan relación con la problemática abordada en el presente estudio. En ese sentido, resulta pertinente confrontar los hallazgos obtenidos con las conclusiones alcanzadas por otros investigadores, a fin de determinar si existe coherencia, complementariedad o discrepancia respecto al tratamiento de la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva.

Asimismo, debe considerarse que las hipótesis planteadas en la presente investigación encontraron sustento en los resultados obtenidos durante el proceso de contrastación, permitiendo advertir que la ausencia de criterios mínimos de legitimidad, sustento y tratamiento procedimental constituye uno de los factores que favorecen afectaciones vinculadas con el ejercicio del derecho de oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.

En cuanto a la hipótesis general:

Dado que la hipótesis general planteada en la investigación encontró sustento en los resultados obtenidos, corresponde verificar si dichos hallazgos guardan relación con investigaciones previas desarrolladas sobre la materia. En ese sentido, resulta pertinente citar a Flores Panez (2024), quien concluyó que la regulación actual de la oposición favorece el ejercicio abusivo del derecho al no exigir legitimidad ni sustento documental suficiente, resaltando la necesidad de incorporar mecanismos orientados a validar la condición del opositor y proteger al

poseedor solicitante.

En ese contexto, los resultados obtenidos durante la presente investigación guardan correspondencia con dicha conclusión, puesto que las entrevistas realizadas permitieron identificar que la ausencia de filtros para el ingreso de la oposición, la inexistencia de exigencias mínimas respecto a su fundamentación y el tratamiento uniforme actualmente atribuido a esta favorecen escenarios donde el derecho de oposición puede producir efectos relevantes aun cuando la controversia no se encuentre suficientemente desarrollada.

Del mismo modo, Hurtado Guerrero (2022) concluyó que la falta de acreditación de legitimidad, interés o medios probatorios favorece intervenciones promovidas por opositores de mala fe y propuso la incorporación de requisitos mínimos para formular oposición. Esta postura también coincide con los resultados obtenidos durante el trabajo de campo, donde notarios, jueces y especialistas civiles coincidieron en la necesidad de incorporar criterios vinculados con el interés legítimo, la relación con el inmueble y el sustento mínimo de la oposición.

En consecuencia, puede advertirse que los hallazgos obtenidos mantienen coherencia con las investigaciones precedentes, reafirmandose que la problemática identificada no recae en la existencia del derecho de oposición, sino en la ausencia de parámetros orientados a delimitar adecuadamente su ejercicio.

En cuanto a las hipótesis específicas:

Dentro de las investigaciones analizadas resulta pertinente citar a Asencio Santos y Calvay Flores (2018), quienes concluyeron que resulta necesaria la incorporación de requisitos de admisibilidad para formular oposición, debido a que el legislador omitió establecer exigencias específicas respecto a su presentación. Esta conclusión guarda relación con los resultados

obtenidos respecto a la primera hipótesis específica, puesto que las entrevistas realizadas permitieron advertir que la ausencia de filtros facilita intervenciones donde no siempre aparece exteriorizada una relación objetiva entre el opositor y el inmueble, evidenciándose la necesidad de incorporar criterios mínimos de legitimidad e interés.

Por otro lado, Ricaldi Caña y Ramírez Amable (2021) concluyeron que la utilización arbitraria de la oposición afecta la seguridad jurídica e impide la formalización del dominio debido a la inexistencia de requisitos mínimos de admisibilidad. Esta conclusión coincide con los resultados obtenidos respecto a la segunda hipótesis específica, donde las entrevistas permitieron identificar que la oposición insustentada genera afectaciones económicas y jurídicas sobre el usucapiente, prolongando el reconocimiento formal del derecho y trasladando nuevamente el conflicto hacia la vía judicial.

Finalmente, Pretel Oblitas (2021) concluyó que la recepción de oposiciones carentes de fundamento afecta la finalidad descongestionadora del procedimiento y favorece la judicialización innecesaria de expedientes. Esta conclusión guarda correspondencia con los resultados obtenidos respecto a la tercera hipótesis específica, pues los entrevistados cuestionaron que oposiciones con distinto nivel de desarrollo o entidad conflictiva reciban actualmente idénticos efectos procedimentales, afectando la finalidad no contenciosa propia de la vía notarial.

Vista la comparación y el debate realizado con las investigaciones precedentes, puede advertirse que los resultados obtenidos mantienen una relación de coherencia con los antecedentes analizados, reafirmandose la necesidad de incorporar criterios reguladores orientados a delimitar el ejercicio del derecho de oposición y preservar la finalidad de la prescripción adquisitiva en sede notarial.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

Primero. – De acuerdo con los resultados obtenidos, se concluye de manera general que la ausencia de criterios mínimos de legitimidad, sustento y tratamiento procedimental para la oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial favorece escenarios donde el ejercicio de este derecho puede apartarse de la finalidad para la cual fue reconocido, generando afectaciones al usucapiente y debilitando la finalidad de la vía notarial. En consecuencia, la precisión de dichos criterios aparece como una medida necesaria para delimitar adecuadamente el ejercicio del derecho de oposición y prevenir manifestaciones vinculadas con su ejercicio abusivo.

Segundo. – Luego de analizar el ingreso de la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, se concluye que la inexistencia de filtros orientados a verificar legitimidad, interés jurídico y vinculación con el inmueble permite la formulación de oposiciones donde no siempre aparece exteriorizada una controversia suficientemente identificada. En ese contexto, la investigación concluye que resulta necesaria la incorporación de criterios mínimos de legitimidad orientados a verificar la existencia de una relación objetiva entre el opositor y el inmueble materia del procedimiento.

Tercero. – Después de examinar las consecuencias generadas por la presentación insustentada de la oposición, se concluye que esta produce afectaciones económicas y jurídicas sobre el usucapiente, debido a que la frustración del trámite incrementa costos, prolonga el reconocimiento formal del derecho y obliga al solicitante a trasladar nuevamente el conflicto hacia la vía judicial, afectando la finalidad práctica perseguida al acudir a la vía notarial.

Cuarto. – Finalmente, se concluye que el tratamiento uniforme actualmente atribuido a la

oposición afecta la funcionalidad de la prescripción adquisitiva notarial, al otorgar idénticos efectos procedimentales a oposiciones con distinto nivel de sustento o entidad conflictiva. En consecuencia, la investigación considera necesaria la incorporación de criterios procedimentales que permitan diferenciar controversias reales de oposiciones insuficientemente sustentadas, preservando la finalidad no contenciosa y descongestionadora propia del procedimiento.

6.2. Recomendaciones

Primero. – Se recomienda al legislador incorporar una regulación específica respecto a la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, estableciendo criterios mínimos de legitimidad que permitan verificar la existencia de interés jurídico y vinculación objetiva entre el opositor y el inmueble materia del procedimiento, evitando intervenciones carentes de relación con la controversia planteada.

Segundo. – Se recomienda incorporar exigencias mínimas respecto al contenido de la oposición, requiriéndose que el opositor identifique el derecho que considera afectado, precise concretamente el cuestionamiento formulado y exteriorice la afectación alegada, acompañando elementos mínimos que permitan advertir la existencia de una controversia real.

Tercero. – Se recomienda evaluar la incorporación de un mecanismo de calificación preliminar de la oposición, orientado a verificar la existencia de legitimidad e indicios mínimos de sustento antes de generar la conclusión automática del procedimiento notarial, permitiendo diferenciar controversias reales de oposiciones insuficientemente sustentadas y evitando la judicialización innecesaria de situaciones que no exterioricen un conflicto jurídicamente relevante.

Cuarto. – Se recomienda regular expresamente la posibilidad de desistimiento de la oposición y el retorno del expediente a sede notarial cuando desaparezca el conflicto que originó

la controversia, preservando las actuaciones ya realizadas y evitando la judicialización innecesaria de situaciones que dejaron de ser controvertidas.

Quinto. – Se recomienda a la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios promover la elaboración de lineamientos orientadores sobre el tratamiento de la oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, con la finalidad de contribuir a la uniformidad de criterios y fortalecer la adecuada aplicación de los requisitos vinculados con legitimidad, interés legítimo y sustento de la oposición.

CAPÍTULO VII

REFERENCIAS

7.1. Fuentes documentales

Decreto Legislativo n.º 295 (Código Civil)

Decreto Legislativo n.º 768 (Código Procesal Civil)

Decreto Ley n.º 26309 (Constitución política del Perú)

Ley n.º 26662 – Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos

Ley n.º 27157- Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común

Ley n.º 27333-2000- Ley Complementaria a la Ley n.º 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Decreto Supremo n.º 035-2006-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley n.º 27157

Ley n.º 32377- Ley que modifica el Código procesal civil, decreto legislativo 768, y la ley 26662, ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, con la finalidad de optimizar el trámite de la Sucesión intestada

7.2. Fuentes bibliográficas

ALBALADEJO, M. (1994). *Derecho Civil*. Barcelona: José María Bosch Editor S.A.

ALBALADEJO, M. (2004). *La Usucapión*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (1986). *Curso de Derechos Reales, propiedad y posesión. Tomo I*. Madrid: Editorial Civitas S.A.

- AREÁN, B. (2003). *Derechos Reales, Sexta edición*. Buenos Aires: Hammulabi.
- ARIAS SCHREIBER PEZET, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos reales (t. III)*. Lima: Normas Legales.
- AVENDAÑO VALDEZ, J. (1984). Atributos y caracteres del derecho de propiedad. En M. RUBIO CORREA, *Para leer el Código Civil. Tomo I* (págs. 99-109). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.
- AVENDAÑO VALDEZ, j. (2012). La propiedad en el código civil. En G. Priori Posada, *Estudios sobre propiedad* (págs. 111-121). Lima: Fondo Editorial de la Pontificie Universidad Católica del Perú.
- AVENDAÑO VALDEZ, J. (2015). Derecho a la propiedad. En W. GUTIERREZ CAMACHO, *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo* (págs. 282-285). Lima: Gaceta Jurídica.
- AVENDAÑO VALDEZ, J. (2021). *Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- BARBERO, D. (1967). *Sistema de Derecho Privado*. Buenos Aires: EJEA.
- BERASTAIN QUEVEDO, C. (2010). *Código Civil Comentado Tomo V, 3era. Edición*. Lima: Gaceta Jurídica.
- BORDA, G. (1992). *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I*. Abeledo-Perrot.
- BORDA, G. (2008). *Tratado de derecho civil. Derechos Reales (5ta edición, tomo 1)*. Buenos Aires: La Ley.
- BORDA, G. (2008). *Tratado de derecho civil. Derechos reales 5ta edición, Tomo 1*. Buenos Aires: La Ley.
- CALEGARI DE GROSSO, L. (2006). *Usucapión, 2º edición*. Santa Fe: Rubinzal- Culzoni.
- CANTUARIAS SALAVERRY, F. (1993). La función económica del Derecho propósito de los

- derechos de prenda e hipoteca. En A. BULLARD, *El Derecho Civil peruano. Perspectivas y problemas actuales* (págs. 71-72). Lima: Fondo Editorial PUCP.
- CLERC, C. M. (1982). *El derecho de dominio y sus modos de adquisición*. Argentina: Ábaco de Rodolfo Depalma.
- CUADROS VILLENA, C. (1994). *Derechos reales* (2º ed., y. I). Lima: Cuzco.
- DA SILVA PEREIRA, C. M. (2014). *Instituições de direito civil. Direitos reais* (vol. IV). Río de Janeiro: Forense.
- DE LOS MOZOS, J. (1993). *El derecho de propiedad: Crisis y retorno a la tradición jurídica*. Madrid: Edersa.
- DIEZ PICAZO, L. (2012). *Fundamento del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Editorial Civitas.
- DIEZ-PICAZO, L., & Gullón, A. (1986). *Sistema de derecho civil* (3º ed., t. III). Madrid: Tecnos.
- GOMES, O. (2012). *Direitos reais* (21º ed.). Río de Janeiro: Forense.
- GONZALES BARRÓN, G. (2003). *Curso de Derechos Reales*. . Lima: Jurista Editores.
- GONZALES BARRÓN, G. (2012). *La usucapión siempre vence al tercero de la fe Pública registral*. Lima: Derecho y Cambio Social PUCP.
- GONZALES BARRÓN, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- GONZALES BARRÓN, G. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
- GONZALES BARRON, G. (2017). *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Gaceta Jurídica.
- GONZALES BARRÓN, G. (2018). *Teoría General de la Propiedad*. Lima: Jurista Editores.
- GONZALES LINARES, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial, Derechos reales*. Lima: Jurista Editores.

- GONZALES, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales*. Lima: Editorial Palestra.
- HERNANDEZ GIL, A. (1987). *La posesión como institución jurídica y social, obras completas, t. II*. Madrid: Espasa-Calpe.
- HINOSTROZA MINGUEZ, A. (2008). *Procesos civiles relacionados con la*. Lima: Gaceta Jurídica.
- LA CRUZ BERDEJO, J. (1991). *Derechos reales*. Barcelona: Bosh Editor.
- MAISCH VON HUMBOLT, L. (1983). *Proyecto para un nuevo Libro Cuarto del Código Civil y Exposición de motivos*. Lima: Desarrollo.
- MARIANI DE VIDAL, M. (2000). *Curso de Derechos Reales*. Buenos Aires: Zavallía Editor.
- MEJORADA, M. (2013). La posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad* n.º 40.
- MORALES ACOSTA, G. (1994). *La multipropiedad inmobiliaria. El tiempo compartido. Una alternativa para la inversión privada*. Lima: Asesorandina.
- MORALES HERVIAS, R. (2012). La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas. En P. POSADA, *Estudios sobre la propiedad* (págs. 91-110). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- MUSTO, J. (2007). *Derecho reales (t.1)*. Buenos Aires: Astrea.
- MUSTO, N. J. (2000). *Derechos Reales Tomo I*. Buenos Aires: Astrea.
- OBANDO FERNÁNDEZ, M. (2023). *Consideraciones críticas sobre el régimen jurídico de los predios del Estado*. Lima: Normas Jurídicas.
- PAPAHÑO, R., KIPER, C. M., DILLON, G. A., & CAUSSE, J. R. (2007). *Manual de derechos reales*. Buenos Aires: Astrea.
- PASCO ARAUCO, A. (2020). ¿La posesión se hereda? Un fallo contradictorio de la Corte Suprema. Comentario a la Casación n.º 2162-014 Ucayali. *Actualidad Civil* n.º 74, 101-

126.

PEÑAILILLO ARÉVALO, D. (2014). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago de Chile: Jurídica de Chile.

POLA, P. (2006). *L'usucapione*. Padua: CEDAM.

RAMIREZ CRUZ, E. (2003). *Tratado de Derechos Reales (2da ed., t. I y t. II)*. Lima: Rhodas.

RAMIREZ CRUZ, E. (2004). *Tratado de derechos reales, Segunda edición*. Lima: Rhodas.

RAMIREZ CRUZ, E. (2007). *Tratado de derechos reales*. Lima: Rhodas.

RIPERT, G., & BOULANGER, J. (1963). *Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol. Tomo VI: Los Derechos Reales*. Buenos Aires: La Ley.

ROJINA VILLEGAS, R. (2012). *Derecho civil mexicano. Bienes, derechos reales y posesión (15° ed., t.II)*. México D.F.: Porrúa.

ROJINA, R. (1996). *Enciclopedia Jurídica Omeba*. Diskill S.A. .

RUBIO CORREA, M. (2009). *El Título Preliminar del Código Civil*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

SCHAPP, J. (2003). *Derecho Civil y Filosofía del Derecho*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

VALENCIA ZEA, A., & ORTIZ MONSALVE, A. (2012). *Derecho Civil. Derechos reales 11° edición. volumen II*. Bogotá: Temis.

VARSÍ ROSPIGLIOSI, E. (2018). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial Universidad de Lima.

VARSÍ ROSPIGLIOSI, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*, 71-79.

VASQUEZ RÍOS, A. (2003). *Derechos reales. Propiedad. Copropiedad. Usufructo. Superficie*.

Servidumbre (t. II). Lima: San Marcos.

7.3. Fuentes hemerográficas

ANDRADES NAVARRO, A. (2023). *La usucapione y el registro de la propiedad* [Tesis de doctorado, Alma Mater Studiorum – Università di Bologna & Universidad de Sevilla]. Archivio istituzionale dell'Università di Bologna. <https://idus.us.es/items/68df7c00-b094-447b-b3b3-30be4e694347>

ASENCIO SANTOS, O. M., & CALVAY FLORES, Y. L. (2018). *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial* [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/749/TESIS%20ASENCIO%20SANTOS%20FINAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

BARRAZA SANDOVAL, J. M. (2021). *El abuso del derecho en materia procesal* [Memoria de licenciatura, Universidad de Chile]. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/180053>

COELLAR RÍOS, M. J. (2021). *Ejercicio abusivo del derecho: su proyección en el ordenamiento jurídico ecuatoriano* [Tesis de pregrado, Universidad del Azuay]. Repositorio Institucional Universidad del Azuay. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/10528>

CUADROS GUILLEN, H. J., & GAMARRA LLERENA, B. L. (2022). *El uso arbitrario de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, Arequipa, 2022* [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/93940>

FLORES PANEZ, R. C. (2024). *El abuso del derecho y la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial en el Estado peruano* [Tesis de licenciatura, Universidad

- Continental]. Repositorio Institucional de la Universidad Continental.
<https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/15342>
- FUSTER HERNÁNDEZ, I. (2020). *La usucapión contra tabulas* [Trabajo Fin de Máster, Universidad de Alcalá]. Repositorio Institucional Universidad de Alcalá.
<https://ebuah.uah.es/dspace/handle/10017/46250>
- GARCÍA ROJAS, C. F. (2018). *Influencia de la oposición notarial respecto al deceso de prescripciones adquisitivas de dominio tramitadas en notarías de la provincia de San Martín, año 2017* [Tesis de título profesional, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/41531>
- HUAMANI HUARACCA, E. E., & ZÁRATE POZO, L. M. (2024). *La regulación de la oposición en el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial en Miraflores, 2023* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo].
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/145625>
- HUARANCA ORDERIQUE, F. E. (2023). *Mejoras de la Ley 27333 complementaria a la Ley 26662 sobre oposición notarial al proceso de prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo].
<https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/6632>
- HURTADO GUERRERO, I. J. (2022). *La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial como ejercicio abusivo de derecho* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional UPAO.
<https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/9545>
- LOZADA MONCADA, J. S., & MESONES ABANTO, C. R. (2022). *La necesidad de sanción a la oposición de mala fe de terceros en la prescripción adquisitiva de dominio en sede*

- notarial* [Tesis de título profesional, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/114080>
- PERALTA CÁRDENAS, J. C. (2022). *Prescripción adquisitiva de dominio y derecho a la propiedad en sede notarial* [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Cuenca]. <https://dspace.ucacue.edu.ec/items/a24b89b0-e012-4b6a-8799-f13fdfba4438>
- PRETEL OBLITAS, J. L. (2021). *La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN. <https://hdl.handle.net/11537/28108>
- RICALDI CAÑA, D. E., & RAMÍREZ AMABLE, J. L. (2021). *La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018* [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio Institucional UPLA. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/3340>
- SANDOVAL CORTÉS, J. D. A. (2024). *Purificación del título de dominio en la prescripción adquisitiva de dominio* [Trabajo de grado, Universidad La Gran Colombia]. Repositorio Institucional Universidad La Gran Colombia. <https://repository.ugc.edu.co/items/30d18f88-353f-4624-a237-74240a62ba50>

7.4. Fuentes electrónicas

- Casación n.º 788-2020, Lima Este, recuperada de: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Casacion-788-2020-Lima-Este-LPDerecho.pdf>
- Sentencia del Segundo Pleno Casatorio- Casación 2229-2008-Lambayeque, recuperada de: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/12/Segundo-Pleno-Casatorio-Casacion-2229-2008-Lambayeque-LP.pdf>

Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2016, recuperado de:

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/11/Pleno-Jurisdiccional-Nacional-Civil-Procesal-Lima-2016-LPDerecho.pdf>

Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Lima Norte del año 2020, recuperado de:

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/02/Pleno-Distrital-Civil-Lima-Norte-2020-LP.pdf>

Casación n.º 2434-2014-Cusco, recuperada de: [https://img.lpderecho.pe/wp-](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2017/04/Casaci%C3%B3n-2434-2014-Cusco-Pacificidad-de-la-posesi%C3%B3n-no-se-afecta-por-la-remisi%C3%B3n-de-cartas-notariales-o-el-inicio-de-procesos-judiciales-Legis.pe_.pdf)

[content/uploads/2017/04/Casaci%C3%B3n-2434-2014-Cusco-Pacificidad-de-la-posesi%C3%B3n-no-se-afecta-por-la-remisi%C3%B3n-de-cartas-notariales-o-el-inicio-de-procesos-judiciales-Legis.pe_.pdf](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2017/04/Casaci%C3%B3n-2434-2014-Cusco-Pacificidad-de-la-posesi%C3%B3n-no-se-afecta-por-la-remisi%C3%B3n-de-cartas-notariales-o-el-inicio-de-procesos-judiciales-Legis.pe_.pdf)

Casación n.º 2528-2017-Lima Norte, recuperada de: [https://img.lpderecho.pe/wp-](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/03/Casaci%C3%B3n-2528-2017-Lima-Norte-LP.pdf)

[content/uploads/2021/03/Casaci%C3%B3n-2528-2017-Lima-Norte-LP.pdf](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/03/Casaci%C3%B3n-2528-2017-Lima-Norte-LP.pdf)

Casación n.º 7164-2012, La Libertad, recuperada de: [https://static.legis.pe/wp-](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/07/Casacion-7164-2012-La-Libertad-Legis.pe_.pdf)

[content/uploads/2019/07/Casacion-7164-2012-La-Libertad-Legis.pe_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/07/Casacion-7164-2012-La-Libertad-Legis.pe_.pdf)

Casación n.º 2730-2017-Lima Norte, recuperada de: [https://juris.pe/blog/adquirir-prescripcion-](https://juris.pe/blog/adquirir-prescripcion-adquisitiva-ingreso-poseer-bien-forma-violenta-invasion-casacion-2730-2017-lima-norte/)

[adquisitiva-ingreso-poseer-bien-forma-violenta-invasion-casacion-2730-2017-lima-norte/](https://juris.pe/blog/adquirir-prescripcion-adquisitiva-ingreso-poseer-bien-forma-violenta-invasion-casacion-2730-2017-lima-norte/)

Casación n.º 3815-2017-Lima Norte, recuperada de: [https://img.lpderecho.pe/wp-](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/06/Casaci%C3%B3n-3815-2017-Lima-Norte-LP.pdf)

[content/uploads/2020/06/Casaci%C3%B3n-3815-2017-Lima-Norte-LP.pdf](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/06/Casaci%C3%B3n-3815-2017-Lima-Norte-LP.pdf)

Casación n.º 61-2018-Lima Este, recuperada de: [https://img.lpderecho.pe/wp-](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/02/Casacion-61-2018-Lima-Este-LP.pdf)

[content/uploads/2021/02/Casacion-61-2018-Lima-Este-LP.pdf](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/02/Casacion-61-2018-Lima-Este-LP.pdf)

Casación n.º 4070-2017, Tacna, recuperada de: [https://img.lpderecho.pe/wp-](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/03/Casacion-4070-2017-Tacna-LPDerecho.pdf)

[content/uploads/2024/03/Casacion-4070-2017-Tacna-LPDerecho.pdf](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/03/Casacion-4070-2017-Tacna-LPDerecho.pdf)

Casación n.º 17114-2015, Lima, recuperada de: <https://img.lpderecho.pe/wp->

[content/uploads/2024/03/Casacion-17114-2015-Lima-LPDerecho_.pdf](#)

ANEXOS

8.1. Instrumentos para la toma de datos

**GUÍA DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA****I. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN**

La oposición en los procesos de prescripción adquisitiva notarial como ejercicio abusivo de derecho, Huacho – 2025

II. DATOS GENERALES DEL INVESTIGADOR Y ENTREVISTADO(A):

ENTREVISTADOR: Paola Victoria La Rosa Estupiñán

ENTREVISTADO:

CARGO:

III. PRESENTACIÓN

La presente entrevista forma parte de la investigación titulada “*La oposición en los procesos de prescripción adquisitiva notarial como ejercicio abusivo de derecho, Huacho – 2025*”, la cual tiene como finalidad analizar el tratamiento actual de la oposición en sede notarial y sus efectos en el desarrollo del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

En ese contexto, la participación de operadores jurídicos con experiencia en la materia —como notarios, jueces civiles y especialistas en Derecho Civil— resulta fundamental, en tanto permite conocer, desde la práctica y la interpretación jurídica, las implicancias reales del ejercicio del derecho de oposición y su impacto en la finalidad del procedimiento notarial.

La información que usted brinde contribuirá directamente al análisis del problema planteado, siendo utilizada exclusivamente con fines académicos.

IV. INSTRUCCIONES

La entrevista se desarrollará en forma de diálogo, tomando como referencia las preguntas planteadas en la presente guía. El entrevistado podrá responder libremente en función de su experiencia profesional, pudiendo ampliarse o profundizarse las respuestas cuando se considere pertinente.

PREGUNTAS FORMULADAS PARA EL PROFESIONAL:

1. ¿Considera razonable que toda oposición presentada en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva produzca efectos automáticos, sin una evaluación mínima sobre su legitimidad o sustento?
2. Desde su perspectiva, ¿considera que la normativa vigente debería exigir que quien formula oposición acredite un interés legítimo respecto del inmueble materia de prescripción? ¿Por qué?
3. ¿Qué nivel de fundamentación debería exigirse al escrito de oposición para que no sea considerado una mera manifestación obstructiva dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva?
4. ¿Considera que resulta proporcional que una oposición presentada sin acreditación mínima de legitimidad o sustento produzca el mismo efecto procedimental —esto es, el archivo automático del trámite notarial— que una oposición debidamente fundamentada dentro de la prescripción adquisitiva notarial?
5. A partir de lo observado en la práctica, ¿ha advertido que la oposición notarial pueda utilizarse con fines obstructivos o como mecanismo de presión contra el solicitante?
6. ¿Considera que el actual tratamiento de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial puede generar una afectación económica desproporcionada al solicitante cuando el trámite se frustra pese al cumplimiento de los requisitos exigidos? ¿Por qué?
7. ¿Qué implicancias genera para la situación jurídica del poseedor solicitante que, pese a haber cumplido los requisitos de la prescripción adquisitiva, no pueda obtener el reconocimiento de su derecho por la vía notarial debido a una oposición?
8. ¿Considera que el diseño actual de la oposición dentro de la prescripción adquisitiva notarial, al permitir la presentación de oposiciones insustentadas con efectos automáticos, termina desnaturalizando la finalidad para la cual fue creada esta vía no contenciosa de reconocimiento de propiedad?
9. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para distinguir una oposición legítima de aquella que carece de sustento, sin desnaturalizar la finalidad no contenciosa del procedimiento notarial?

8.2. Transcripción de entrevistas

PREGUNTA N.º 01	
1. ¿Considera razonable que toda oposición presentada en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva produzca efectos automáticos, sin una evaluación mínima sobre su legitimidad o sustento?	
Respuestas obtenidas en sede notarial	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> Respecto a la oposición, la admisión en la notaría es conforme a ley, es decir, automáticamente. No existe ninguna formalidad de verificación de los fundamentos jurídicos, ni respecto al inmueble. Solamente el opositor presenta un escrito donde plasma que se está oponiendo respecto a esa prescripción. Quien se opone simplemente conoce que es su derecho, así que lo presenta, solicita su cargo de recepción y se le da el trámite correspondiente. Considero que sí debería evaluarse alguna forma de establecer requisitos o formalidades para la presentación de la oposición, pues actualmente basta una oposición simple para producir la conclusión del trámite.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u> A ver, la ley n.º 26662, que ya va a cumplir 30 años este año, daba la oportunidad en el trámite de sucesión intestada a presentar una oposición, Y también en algunos asuntos no contenciosos, aparte de la sucesión, que fue una de las primeras dentro de la ley que facultaba presentar una oposición notarial. Posteriormente, como ha habido oposiciones de mala fe, podríamos decirlo, el legislador, por ejemplo, ahora último, en el año 2025, hizo una modificación. Mediante el Decreto Legislativo n.º 768 se modificó la ley n.º 26662 para que la oposición en una sucesión intestada sea, obviamente, debidamente, con fundamento, con criterio y con fundamento legal, ¿no? Porque anteriormente había oposiciones sin fundamento legal, no solamente incluso en este caso de sucesión, sino también en los distintos asuntos no contenciosos en sede notarial. Ahora bien, en el caso de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, actualmente se presenta una oposición y automáticamente acaba y concluye el proceso. Pero me parece excelente que haya una alternativa para que se pueda dar una evaluación sobre la legalidad, la legitimidad y el sustento a la oposición, porque a veces ha habido casos en los cuales muchas personas se oponen por oponer e incluso para desistirse de una oposición quieren reclamar un estipendio económico, ¿no? Y prácticamente, podríamos decirlo así, quieren sorprender a las personas que inician el procedimiento de prescripción adquisitiva. Entonces, una vez explicado el contexto, para mí sí considero razonable que una oposición en prescripción adquisitiva en sede notarial tenga una evaluación mínima sobre la legitimidad o sustento para presentar la oposición. Para mí sí es importante.
Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> En principio, todo pedido tiene que estar sustentado mínimamente, más aún si estamos en un estado de derecho donde rigen normas de orden público; a partir de

	ahí, ningún pedido puede entrar sin ningún filtro, o peor aún con la finalidad de perjudicar el derecho legítimo del interesado. Por lo tanto, el pedido debe estar legítimamente sustentado desde su posición de legitimidad, interés, no puede oponerse una persona que por ejemplo no es ni colindante, ni siquiera está afectado. Entonces, a partir de allí considero que tiene que estar sustentado, debe haber incluso parámetros que yo entiendo ahora no existen. Se debería permitir al notario ser un poco más riguroso al momento de recibir la oposición, porque nada le impide que establezca parámetros, que exija una sustentación del interés concreto de la afectación del opositor <u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> Estoy de acuerdo con que una oposición debe tener fundamento, definitivamente, sea en la vía judicial o notarial, porque si no se crearía un libertinaje en cuanto al derecho de una persona para oponerse por oponerse.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> A ver, la vía notarial fue diseñada para asuntos no contenciosos y el notario no puede resolver controversias; sin embargo, el problema aparece cuando el sistema no diferencia la calidad de la oposición, eso genera una cuestión de proporcionalidad. El solicitante de la prescripción debe acreditar una posesión calificada, asumir cargas probatorias y cumplir exigencias procedimentales; mientras que la oposición, aun sin una acreditación equivalente, puede producir la conclusión del trámite. Entonces, sí considero que existe una asimetría, además, debemos recordar que la prescripción adquisitiva tiene una finalidad de consolidación y seguridad jurídica. Si el reconocimiento del derecho queda sujeto a cualquier oposición sin evaluación mínima, la función estabilizadora de la usucapión puede verse debilitada. <u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> No afirmaré que el efecto automático sea irrazonable por sí mismo porque la oposición cumple una función de tutela; ósea, evita que una situación controvertida continúe en una vía no contenciosa, pero sí considero que puede traer conflictos que el sistema no establezca parámetros mínimos, porque una cosa es reconocer el derecho de oposición y otra distinta es admitir que toda oposición, independientemente de su contenido, produzca los mismos efectos ¿no? Ahora, visto desde la teoría del abuso del derecho, ningún mecanismo jurídico debería desvincularse de la finalidad para la cual fue reconocido. Si la oposición busca advertir una controversia real, entonces debería existir al menos una exigencia mínima que permita identificar esa controversia. <u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u> Considero que no, considero que existen muchos supuestos en los cuales, la persona que realiza la oposición en el trámite notarial puede realizar un ejercicio abusivo de su derecho y con esto perjudicar sin tener un interés legítimo el trámite de usucapión notarial que esté realizando el solicitante. Sin embargo, esto no evita que se tenga

	que discutir o problematizarse si el notario tiene la competencia y poder necesario para poder analizar 1) en qué supuestos existe un ejercicio abusivo de derecho, 2) si es que existe o no legítimo interés del opositor y 3) si es que este análisis no supone afectar el principio constitucional que establece que solamente los jueces, los árbitros y la justicia militar tienen jurisdicción. <u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> En los casos que he podido conocer, lamentablemente la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos no establece filtros al momento de regular la oposición. No detalla la forma en que esta debe sustentarse, qué documentos deben adjuntarse o si tiene que existir una vinculación mínima con el predio respecto del cual se pretende adquirir la propiedad por prescripción. Entonces, el gran problema es que, pese a la ausencia de documentación, de sustento o de algún fundamento que pueda darle credibilidad a la oposición formulada, la sola existencia de una persona que alegue tener algún derecho respecto al inmueble genera que el notario no pueda continuar con el procedimiento. Si bien los notarios suelen actuar con cautela, esa cautela cae de plano ante la sola presentación de una oposición, porque la ley los obliga a concluir el trámite. El problema radica precisamente en que existe un vacío normativo respecto de algún estándar mínimo para determinar cuándo una oposición debe ser aceptada o cuándo debería ser rechazada. Ese vacío puede generar que, en la práctica, la sola presentación de una oposición frustre una prescripción adquisitiva en sede notarial, aun cuando no exista documentación, sustento o fundamento suficiente que permita advertir la existencia de una controversia real.
PREGUNTA N.º 02	
2. Desde su perspectiva, ¿considera que la normativa vigente debería exigir que quien formula oposición acredite un interés legítimo respecto del inmueble materia de prescripción? ¿Por qué?	
RESPUESTAS OBTENIDAS EN SEDE NOTARIAL	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> Sí, considero que deberían establecerse ciertos requisitos o formalidades para la presentación de la oposición. Debe explicarse el interés que se tiene para truncar el trámite de quien prescribe. Ello no significa menoscabar el derecho del opositor, sino formalizar su ejercicio y evitar que cualquier tercero intervenga sin expresar cuál es su relación o interés respecto del procedimiento.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u> Sí, yo considero que sí debería exigirse mínimo el interés legítimo respecto del inmueble en materia de prescripción. Y, es más, yo siempre soy un convencido que hay que darle la óptica de la prescripción adquisitiva en sede notarial. Porque acá la tesis va a vertirse en la prescripción adquisitiva en sede notarial, y en sede notarial la responsabilidad exclusiva es del notario, no es la responsabilidad del registrador, no es la responsabilidad del solicitante de la prescripción, sino la responsabilidad es del notario. Uno de los ejercicios de la función notarial que hay responsabilidad exclusiva del notario es la prescripción adquisitiva de dominio, el testamento, que sí es exclusiva responsabilidad. Entonces, para que el notario pueda realizar bien una prescripción

	adquisitiva de dominio en sede notarial, debe, considero yo, presentarse debidamente una oposición en la cual se acredite un interés legítimo respecto al inmueble en materia de prescripción.
Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> Por cierto, como lo he dicho, debería exigirse, es una necesidad, porque de lo contrario cualquier persona que no tengo ningún derecho, ninguna fuente de perjuicio que atañe su interés podría presentar lo que le venga en gana para frustrar o perjudicar al solicitante que lleva un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.
	<u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> Definitivamente al haber una evaluación mínima sobre su legitimidad, se entiende que debe acreditar un interés legítimo respecto del inmueble materia de prescripción para oponerse, pero ahora, quizá mas adelante te conteste con esto, pero te hago un adelanto... estaríamos entrando en un terreno un poco peligroso porque estaríamos dándole facultades al notario para que evalúe, califique medios probatorios y eso es una actividad netamente jurisdiccional porque los presupuestos que se piden para prescribir, en su momento pueden ser rechazados y estos pueden ser materia de apelación, situación que no puede darse en vía notarial, porque el notario es única instancia.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> Sí considero que debería exigirse interés legítimo, porque la oposición supone una intervención dentro de un procedimiento que tiene por objeto el reconocimiento de propiedad por usucapión. En consecuencia, no cualquier interés debería ser suficiente, porque el interés legítimo cumple precisamente la función de vincular a la persona con el objeto jurídico discutido. Por ello, quien formula oposición debería exteriorizar qué derecho, expectativa o situación jurídica considera comprometida. De lo contrario, la oposición corre el riesgo de desvincularse del inmueble y convertirse únicamente en un acto de contradicción.
	<u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> Yo tendría una precisión ahí. Sí comparto la idea de exigir interés legítimo, pero el concepto debe construirse cuidadosamente, porque el interés legítimo no puede confundirse con titularidad dominial ni con inscripción registral. Si se entiende así, el requisito terminaría siendo excesivamente restrictivo, porque debes recordar que hay situaciones jurídicas intermedias, posesiones, expectativas o relaciones materiales que también podrían justificar la intervención. Entonces, sí exigiría interés legítimo, pero entendido como una conexión objetiva con el inmueble y no como acreditación de propiedad.
	<u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u>

	Considero que sí, que debería exigir unos requisitos mínimos, sin embargo, debe ser materia de discusión cuales son esos requisitos porque la sede notarial no es la competente para poder analizar el fondo del título que va a exhibir el opositor, pero sí podrían exigirse unos requisitos mínimos que evidencien cuanto menos que existe una controversia con relación al título del usucapiente. <u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> Sí considero que debería existir algún estándar mínimo relacionado con la acreditación de un interés legítimo. Justamente uno de los problemas que se presentan actualmente es que la ley no exige que quien formula oposición explique cuál es su vinculación con el predio o cuál es el derecho que considera afectado por la prescripción que pretende obtener el solicitante. En la práctica uno puede encontrarse con oposiciones que presentan una narrativa sólida, acompañada de documentos que permiten advertir que existe una controversia real y que efectivamente podría existir un derecho incompatible con el invocado por el prescribiente. Sin embargo, también ocurre lo contrario: oposiciones donde únicamente se adjunta un DNI o se presenta un escrito muy breve sin expresar ninguna razón adicional respecto a la vinculación con el inmueble. Entonces, sí considero que debería exigirse una acreditación mínima de interés legítimo, porque de lo contrario basta que una persona alegue genéricamente tener algún derecho para generar exactamente el mismo efecto que produciría una oposición sustentada por quien efectivamente tiene una situación jurídica vinculada al predio. La ausencia de ese filtro es precisamente una de las razones por las cuales pueden presentarse situaciones abusivas.
PREGUNTA N.º 03	
3. ¿Qué nivel de fundamentación debería exigirse al escrito de oposición para que no sea considerado una mera manifestación obstructiva dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva?	
Respuestas obtenidas en sede notarial	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> En las experiencias que hemos tenido, las oposiciones no han presentado fundamentos jurídicos. No existe una fundamentación; simplemente se presenta una oposición clara y directa indicando que se está en contra del trámite de prescripción adquisitiva. Son escritos muy resumidos, breves y directos. Por ello, considero que la oposición debería cumplir con ciertos requisitos o formalidades mínimas que permitan conocer las razones por las cuales se pretende impedir la continuación del trámite.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u> Muy bien. En verdad la mayoría de las oposiciones son básicamente obstructivas. A mí se me ha presentado en el ejercicio de la función, por ejemplo, “yo me he peleado con mi colindante, como me he peleado con mi colindante hace tiempo y no me llevo bien con mi colindante o vecino, presento una oposición”. Me ha pasado que la persona, no le afecta el predio, no le afecta su colindancia, pero presenta una oposición únicamente prácticamente con un carácter obstruccionista hacia la persona que está solicitando formalmente su prescripción. Yo considero que sí debe haber una fundamentación en la cual, por ejemplo, se adjunte, por ejemplo, si yo

	me opongo a eso, tal vez se afecta a mi predio, entonces tengo que adjuntar un plano de memoria descriptiva, tengo que adjuntar una búsqueda catastral, puedo también decir, oye, un momentito, este predio viene de un lote matriz y el lote matriz no ha estado bien subdividido, por lo tanto, yo puedo presentar un documento en el cual diga, oye, la aparte que tú quieres prescribir, digamos, son 200 metros cuadrados, pero en verdad yo estoy viendo mi subdivisión y no son 200, son 190, digamos. Entonces, tiene que haber un fundamento no solamente legal, que es con lo que nosotros trabajamos, sino también un fundamento técnico por parte de las características que se da una prescripción, ¿no? Y obviamente, el fundamento técnico que lo hacen los ingenieros, arquitectos, debe estar refrendado por alguna autoridad, ¿no? Ya sea una municipalidad distrital, provincial, las áreas de catastro, las áreas de catastro de registros públicos. Entonces, tiene que haber un nivel de fundamentación para que se pueda dar una debida oposición en el ámbito notarial.
Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> La fundamentación debería ser en cuanto a los hechos, por ejemplo, el principal afectado sobre los hechos serían los colindantes en esencia, después quizá algunos otros intereses que podrían surgir como consecuencia del derecho de la persona u otros que puedan estar legitimados. Lo elemental, tendría que demostrar por qué está presentando una oposición, y al notario debería permitírsele evaluar si es que sus fundamentos justifican un interés legítimo que pueda paralizar el procedimiento notarial. Eso es lo básico, no solamente en lo judicial, sino también en lo administrativo, ver en esencia en que se sustenta el pedido del oponente.
	<u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> En cuanto al nivel de fundamentación, necesariamente tendría que ser un abogado quien realice el escrito de oposición porque entiendo que, sus medios de prueba van a estar aparejados con fundamentos fácticos y jurídicos que tendrían que estar motivados y una persona común y corriente no podría hacer un escrito de oposición con ese estándar.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> Pienso que la oposición sí debería tener una fundamentación mínima, pero no tanto desde el lado formal, sino desde el conflicto que plantea. Por ejemplo, debería decirse qué se está cuestionando exactamente. Si se cuestiona la posesión, el tiempo, el área, la condición de propietario o algún derecho incompatible, porque si solamente se presenta una oposición diciendo que no está de acuerdo, realmente no se sabe dónde está el problema y eso es importante porque la usucapión tiene elementos bien definidos; entonces la oposición debería dirigirse a alguno de ellos.
	<u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> Yo creería que más allá de los fundamentos, debería existir una exigencia documental mínima, no me refiero a una prueba plena, porque eso ya correspondería discutirse en otra sede; pero sí algún elemento que acompañe la oposición. Por

	ejemplo, si la persona alega posesión, que adjunte algo vinculado a esa posesión; si alega propiedad, que acompañe documentación relacionada, porque de lo contrario la oposición queda únicamente a nivel declarativo. Creo que en todo caso una fundamentación adecuada debería combinar explicación y algún sustento objetivo. <u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u> Yo creo que el nivel debería ser uno medio, pero basta con que el opositor presente un documento que permita cuestionar el título o el sustento que está presentando el prescribiente para que el notario de por terminado, concluido el procedimiento de prescripción adquisitiva, ya que no es competencia del notario el poder analizar el fondo o la validez de los documentos. <u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> Yo creo que debe existir un mínimo de fundamentación y de sustento documental. En la práctica se presentan situaciones muy distintas. Por un lado, existen oposiciones donde quien las formula desarrolla una narrativa consistente, expone fundamentos y adjunta documentos que generan cuando menos una convicción inicial de que existe algo real detrás de la oposición. En esos casos, la oposición aparece respaldada por elementos objetivos que permiten advertir que podría existir una controversia legítima. Pero también sucede lo contrario. Existen oposiciones bastante vacías de contenido, donde únicamente se adjunta un DNI y no se expresa ninguna razón adicional respecto a la vinculación con el predio ni se explica cuál sería el derecho incompatible con el que invoca el prescribiente. Son oposiciones que, en términos prácticos, se limitan a consignar una sumilla indicando “Formulo oposición”. El problema es que actualmente ambas situaciones producen exactamente el mismo efecto. Por eso considero que debería exigirse algún nivel mínimo de fundamentación que permita advertir cuál es el derecho que se invoca, cuál es la relación con el inmueble y qué elementos objetivos respaldan esa oposición. No se trata de exigir una prueba definitiva ni de convertir al notario en un juez, sino de evitar que una simple manifestación carente de contenido tenga la capacidad de paralizar automáticamente un procedimiento de prescripción adquisitiva.
PREGUNTA N.º 04	
4. ¿Considera que resulta proporcional que una oposición presentada sin acreditación mínima de legitimidad o sustento produzca el mismo efecto procedimental —esto es, el archivo automático del trámite notarial— que una oposición debidamente fundamentada dentro de la prescripción adquisitiva notarial?	
Respuestas obtenidas en sede notarial	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> Actualmente, la sola presentación de la oposición produce la conclusión automática del procedimiento. Presentada la oposición, corresponde comunicar dicha circunstancia a las entidades pertinentes y dar por concluido el trámite, esto genera consecuencias importantes para quien pretende prescribir, pues previamente ha debido asumir gastos técnicos, honorarios profesionales, elaboración de planos, memoria descriptiva, búsqueda catastral y recopilación de medios probatorios. Se trata de una actividad previa que demanda tiempo y dinero, y que puede verse

	frustrada por una oposición presentada de forma automática, entonces, no, no me parece proporcional.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u> Muy bien, sí, justamente es una muy buena pregunta porque en verdad no es proporcional, ¿no? Hay unas oposiciones que son netamente obstruccionistas, como otras oposiciones que sí son debidamente fundamentadas. En mi experiencia notarial, yo he tenido, por ejemplo, una oposición en la cual un abogado presenta la oposición sin ningún fundamento solamente dice que en virtud a la ley 26662, presenta oposición al trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio y nada más, firma abogado y ni siquiera es colindante, ni siquiera es una parte afectada, es decir, es un tercero, ¿no? Netamente obstruccionista. Entonces, es distinto ese tipo de oposiciones con las oposiciones que sí están debidamente sustentadas, fundamentadas con un estudio técnico, he tenido también oposiciones a ese aspecto, que, por ejemplo, era de un predio matriz y se va a prescribir un área, es decir, una prescripción con independización, y se opusieron, en este caso, una asociación e incluso un colindante, señalando que la persona que deseaba prescribir unos 180 m2 no le correspondían 180 m2, sino le correspondían 160 m2, y ellos, tanto la asociación como la persona que era colindante, presentaron esas oposiciones debidamente sustentadas. Entonces, yo considero que ese grado de oposición es correcto. Entonces, yo creo que debería haber un grado de calificación, podríamos decir así, en lo que es la prescripción cuando se presenta una oposición.
Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> De ninguna manera puede producir el mismo efecto, eso no puede suceder en ningún lado, de lo contrario no estaríamos en un estado de derecho, se aceptaría cualquier cosa. Entonces, a partir de allí, no puede surtir el mismo efecto, por lo que tendría que exigirse – como vuelvo a recalcar- al oponente, tener que sustentar por qué motivo acude y se opone al procedimiento.
	<u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> Si vamos a permitir una oposición con ciertos presupuestos para que el notario evalúe, tiene que ser una oposición que tenga un sustento fehaciente, que genere convicción, porque si no caeríamos en lo mismo, de que cualquier persona, cualquier tercero, con una oposición sin mayor argumento legal o factico, por el solo hecho de oponerse, provoca que quede sin efecto ese trámite notarial.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> No, no lo considero proporcional porque el derecho normalmente distingue supuestos según su entidad y aquí ocurre algo distinto, que es, una oposición sustentada y una oposición que no exterioriza legitimidad ni sustento reciben exactamente el mismo efecto.

	Eso sí genera cuestionamientos porque se termina equiparando situaciones que materialmente no son iguales, yo entendería ese tratamiento si ambas expresaran el mismo nivel de afectación o conflicto, pero justamente la pregunta parte de que una de ellas carece de acreditación mínima. Entonces, para mí sí se compromete el principio de proporcionalidad.
	<u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> Yo no diría que sea completamente desproporcionado porque la oposición cumple una función protectora y el sistema busca evitar que un conflicto continúe por una vía no contenciosa. Sin embargo, sí considero discutible que la falta de sustento no tenga ninguna incidencia en el resultado, porque al final el sistema no observa si la oposición está desarrollada o no; simplemente observa que existe, y eso sí puede generar dudas sobre si el tratamiento actual debería ser exactamente el mismo en todos los casos. Sí considero que puede existir una desproporción, porque el administrado suele percibir que hizo el mismo esfuerzo en ambos escenarios, pero recibe el mismo resultado aun cuando la oposición no tenga el mismo nivel de desarrollo y eso genera cierta sensación de rigidez en el procedimiento. No hablo de quitar efectos a la oposición, pero sí de reconocer que no todas tienen la misma entidad
	<u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u> Considero que no, ya que, una oposición no fundamentada podría encontrarse en un supuesto de ejercicio abusivo del derecho
	<u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> Bueno, en efecto, esto impacta tremendamente en el interesado porque normalmente cuando una persona decide iniciar un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial no se trata de una cuestión sencilla. Los requisitos que conocemos para la prescripción adquisitiva judicial o notarial son básicamente los mismos y exigen un estándar probatorio bastante alto. Se requieren planos, medidas perimétricas, visaciones municipales y diversas gestiones que no se agotan en poco tiempo. Además, el interesado realiza una inversión económica importante porque conocemos que los costos notariales para una prescripción adquisitiva son elevados y requieren previamente la contratación de profesionales, la elaboración de documentación técnica y la recopilación de diversos medios probatorios. Entonces, cuando una oposición que carece de sustento o que responde a una finalidad malintencionada genera automáticamente la abstención del notario para continuar con el procedimiento, se afecta no solamente el tiempo invertido por el solicitante, sino también todos los gastos en los que ha tenido que incurrir. El notario podrá decir legítimamente que cumplió con sus funciones, pero que la oposición presentada le impedía continuar; sin embargo, el resultado práctico es que quien promovió el procedimiento termina soportando las consecuencias de una oposición que muchas veces carece de contenido real. Incluso, creo que sería útil establecer un paralelo con lo que ocurre en materia de familia respecto de la oposición al matrimonio. Cuando dos personas deciden contraer matrimonio existe también la posibilidad de formular oposición, pero el

	Código Civil regula expresamente tanto la legitimidad para formularla como las consecuencias derivadas de una oposición infundada o maliciosa. El artículo 253 del Código Civil señala que pueden oponerse quienes tengan interés legítimo y sustenten una causa legal. A su vez, el artículo 257 establece que si la oposición es declarada infundada, quien la formuló puede quedar sujeto al pago de una indemnización por daños y perjuicios. Incluso prevé responsabilidad cuando la denuncia hubiera sido maliciosa. Lo menciono porque en la prescripción adquisitiva notarial también pueden existir oposiciones que carezcan completamente de sustento jurídico y que únicamente busquen frustrar el procedimiento. En esos casos existe una afectación económica evidente, pues la presentación de una solicitud de prescripción es el resultado de mucho trabajo previo, de inversiones realizadas y de costos asumidos por quien pretende formalizar su situación jurídica.
PREGUNTA N.º 05	
5. A partir de lo observado en la práctica, ¿ha advertido que la oposición notarial pueda utilizarse con fines obstructivos o como mecanismo de presión contra el solicitante?	
Respuestas obtenidas en sede notarial	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> La percepción que tenemos es que, en muchos casos, quien formula oposición mantiene diferencias personales con el prescribiente. Se presentan situaciones entre vecinos o colindantes que aprovechan la oposición como un medio para perjudicar o frustrar la aspiración de formalizar el derecho de propiedad. También ocurre que algunos colindantes temen una posible afectación de su dominio y, ante el conocimiento del trámite, optan por formular oposición como una reacción defensiva, lo que termina impidiendo la continuación del procedimiento.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u> Yo te voy a dar un caso en el cual está pasando en notarías de Lima. En notarías de Lima hay una familia que se llama familia Marzano y que ellos tienen predios en la zona de Santa Clara, que es una zona que anteriormente era una zona rural, que ahora ya está todo urbanizado. Y cuando las personas, porque vienen de años, acá en Huacho también hay personas que anteriormente tenían predios rurales y que posteriormente por la expansión urbana se han convertido en predios urbanos, y la expansión urbana ya tienen su autovalúo, tienen contratos que acreditaban la posesión mucho antes de los años 2000, en los años 90, 80. Y estas personas, yo he advertido, por ejemplo, en mi experiencia notarial, que lo hacen con fines obstructivos. Presentan a la oposición o incluso les mandan previamente una carta notarial señalando y solicitándoles para que puedan conversar. Porque si no, les van a presentar a una oposición y obviamente una vez presentada la oposición se termina todo el procedimiento. Hay casos así, por eso es muy buena la pregunta, que hay personas inescrupulosas, podríamos decir así, que prácticamente lo utilizan como un mecanismo en prisión. Presentan una carta notarial diciendo que solicito, señor, que he tomado conocimiento, que se ha tramitado la prescripción y solicito por favor una reunión y obviamente esta persona lo que va a buscar es tal vez cobrarle económicamente o decirle sabes que antes que te presente la oposición mejor

	lleguemos a un acuerdo conciliatorio. Y obviamente no tienen ni pies ni cabeza, si no lo hacen básicamente como un mecanismo de presión contra el solicitante. Por eso es siempre muy importante hacer una muy buena calificación al momento del ingreso de la prescripción adquisitiva en sede notarial. Yo sí soy un convencido que cuando ingresa una prescripción adquisitiva en sede notarial tiene que haber un grado de calificación y evaluación por parte de la notaría. ¿Por qué doctor Mejía? Porque es importante que no haya conflicto tal vez entre terceros, que se presente bien una búsqueda catastral, que se presenten bien los planos, memorias descriptivas e incluso, que no es de muchas notarías, se realiza previamente una inspección. Una inspección en el predio para ver que efectivamente está en un predio que es zona urbana, que es un predio que efectivamente podemos catalogar que está como derecho de habitación, que está como casa habitación, etc. Entonces yo sí he advertido en mi experiencia práctica que hay muchas personas que por fines obstructivos o como mecanismo de presión contra el solicitante realizan la oposición.
Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> Eso en esencia podría responderlo un notario, pero, desde luego, si el notario advierte que el fin es ilegítimo y no hay un sustento, evidentemente pues, tiene que sacar la conclusión de que el fin es obstructivo. Claro que el notario no podría interponer una multa como si lo podría hacer el juez, pero ya es un asunto notarial.
	<u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> No te podría decir porque en mi calidad de juez no lo he podido ver.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> Sí. Incluso tengo conocimiento de que hace algunos años existieron en Lima mafias que se dedicaban precisamente a identificar procedimientos de prescripción adquisitiva en trámite para formular oposiciones. Esto era posible porque la normativa no exige mayores filtros ni requisitos para presentar una oposición, de modo que bastaba un escrito simple para generar la conclusión del procedimiento notarial. A partir de ello, estas personas aprovechaban la facilidad con la que podía frustrarse el trámite para ejercer presión sobre los solicitantes, llegando incluso a exigir sumas de dinero a cambio de retirar la oposición o no continuar interfiriendo en el procedimiento.
	<u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> Sí lo he visto. Recuerdo, por ejemplo, un caso donde quien formuló oposición había sido arrendatario antiguo del predio y ya no mantenía posesión ni vínculo actual con el inmueble. Sin embargo, al tomar conocimiento del trámite presentó oposición señalando únicamente que el solicitante no debía prescribir. Cuando se revisó el

	caso, realmente no existía una afectación directa ni un derecho actual que justificara su intervención. La oposición terminó funcionando más como un mecanismo para impedir el reconocimiento del derecho que como una verdadera controversia sobre el inmueble. Ahora, hay algo que me parece interesante. En más de una oportunidad he observado que quienes presentan oposición en sede notarial posteriormente no participan en el proceso judicial al que se ve obligado a acudir el solicitante una vez frustrado el trámite. Ahí nace una duda, si realmente consideraban que tenían un derecho sobre el inmueble o un interés legítimo que proteger, ¿por qué no continúan defendiendo esa posición en la vía judicial?, ¿por qué no asumen los costos del proceso, los honorarios de un abogado y las demás cargas que implica sostener una controversia real sobre la propiedad? Justamente ahí es donde muchas veces se advierte la mala fe. Si una persona realmente se considera propietaria, posesionaria o titular de algún derecho incompatible con la prescripción, lo normal sería que continúe reclamándolo cuando el conflicto pasa al Poder Judicial. Sin embargo, en varios casos eso no ocurre. Se presenta la oposición, se frustra el trámite notarial y luego quien se opuso simplemente desaparece del escenario. Desde mi punto de vista, eso constituye un indicio bastante claro de que muchas oposiciones no buscan defender un derecho legítimo, sino únicamente impedir que el solicitante obtenga el reconocimiento de su propiedad por la vía notarial. <u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u> Sí, lo explico con un supuesto que he podido ver de forma recurrente en la práctica. Por ejemplo, el caso de personas que viven en un terreno matriz, este terreno no cuenta con habilitación urbana y por tanto tampoco esta lotizado. Registralmente, pertenece a un solo dueño, y este lo que hace es una lotización pirata sin habilitación urbana y va vendiendo estos lotes, pero registralmente aparecen como acciones y derechos. Entonces, es usual que en estos contratos (que llegan a registros públicos) se inserte una “clausula no inscribible” y en esta se señala: Estas acciones y derechos corresponden al bien denominado como lote 15 que es de 100m2 y delimitado conforme al croquis adjunto en calidad de anexo 1, ósea, se delimita el predio pese a que es una transferencia de acciones y derechos. ¿Cuál es el problema aquí? Que, el código civil prohíbe que, una venta de acciones y derechos pueda tener un correlato en una porción física del predio, lo prohíbe el artículo 978 del código civil que establece que, esa compraventa realizada es una ineficaz. Ahora, la Corte Suprema establece que este tipo de contratos ineficaces que no llegaron a transferir la propiedad, no impiden que la persona que construyó allí pueda utilizar la usucapión (generalmente la notarial) para poder acceder a registros públicos. De hecho, hay un precedente del Tribunal Registral que se refiere precisamente a esta materia, que dice que, el registrador no puede cuestionar ni observar el fundamento que ha tenido el notario al momento de otorgar prescripción sobre este tipo de bienes, porque usualmente no están en contra de la prohibición de usucapión entre copropietarios (art. 985 del código civil). Entonces ¿Cuál es la situación aquí? Que estas personas que han adquirido el bien han suscrito un contrato con el propietario primigenio entonces, cuando van a realizar un trámite de prescripción notarial, vuelve a aparecer el propietario primigenio y les pide, de una forma que linda con lo extorsivo, que le pague un poco más para no oponerse. Esto lo he visto muchas veces, que la persona le tiene que pagar S/ 10,000, S/ 20,000 más pese a que ya han
--	--

	hecho compraventa de hace años, pero el propietario pone un condicionamiento económico a cambio de no oponerse. <u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> Sí, bueno, esto no solamente ocurre con la oposición dentro de la prescripción adquisitiva. En realidad, la ampliación de competencias notariales ha sido positiva porque ha contribuido a descongestionar la carga judicial. Lo vemos en instituciones como la sucesión intestada o el reconocimiento de unión de hecho, donde hoy la intervención notarial se ha convertido prácticamente en la regla general. En todos esos procedimientos existe la posibilidad de formular oposición y ello resulta razonable porque permite que quien considere afectados sus derechos pueda hacerlo saber oportunamente. El problema no es la existencia de la oposición como herramienta jurídica, sino la forma en que algunas veces es utilizada. Si se advierten situaciones donde, en el fondo, la oposición es presentada con una finalidad distinta a la protección de un derecho legítimo. Existen casos en los que basta una hoja, acompañada únicamente de un DNI, para impedir que alguien pueda formalizar legítimamente su propiedad. La prescripción adquisitiva cumple una función importante de saneamiento y formalización. Sin embargo, algunas oposiciones son utilizadas con un ánimo confrontacional, de negociación o incluso para obtener algún provecho. Cuando ello ocurre, la oposición deja de cumplir la finalidad para la cual fue concebida y pasa a convertirse en un instrumento de presión que desnaturaliza completamente su esencia.
PREGUNTA N.º 06	
6. ¿Considera que el actual tratamiento de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial puede generar una afectación económica desproporcionada al solicitante cuando el trámite se frustra pese al cumplimiento de los requisitos exigidos? ¿Por qué?	
Respuestas obtenidas en sede notarial	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> Sí, porque la prescripción adquisitiva implica una serie de gastos previos relacionados con aspectos técnicos y documentales. El solicitante debe asumir costos por elaboración de planos, memoria descriptiva, visación, búsqueda catastral y recopilación de medios probatorios. Además, existe una inversión importante de tiempo destinada a reunir toda la documentación necesaria. Cuando el trámite concluye por una simple oposición, toda esa inversión económica y temporal resulta afectada.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u> Sí, yo considero que si hay un perjuicio económico al solicitante toda vez que él presenta todos los requisitos solicitados por la ley, ingresa, se hacen las publicaciones en los diarios correspondientes, tanto en este caso en diarios nacionales e incluso en el diario El Peruano, y hay un perjuicio, que ya está gastándose tiempo, economía el trámite de la notaría, y obviamente se frustra incluso habiendo cumplido con los requisitos exigidos por ley. Yo considero que si hay una fuerte afectación económica.

Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> Desde luego que genera un daño y perjuicio, aunque hasta el momento en la practica judicial no hemos visto uno derivado de esa naturaleza (de la notaría al fuero judicial) pero es cierto, porque si se ha ofuscado un tramite notarial sustentado en derecho, porque el notario ha dado por concluido un proceso a causa de un escrito del oponente que no cuenta con mayor sustento, se ha generado un perjuicio. No vamos a quitarle el derecho del solicitante a la prescripción de reclamar un daño y perjuicio ulterior. <u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> Definitivamente una prescripción si genera un gasto a cualquier persona, pero también tengamos en cuenta que por la prescripción yo estoy haciéndome propietario de un terreno que no me ha costado nada, yo lo encuentro desocupado, ingreso, me quedo 05 años si tengo un titulo valido o 10 años si no tengo nada, y un bien que de repente cuesta 20mil dólares pasa a ser de mi propiedad. Entonces, de generar una afectación económica, genera, pero no creo que sea desproporcionada, creo que es un gasto que ya lo debe tener dentro de su presupuesto el que va a pedir la prescripción, porque está arriesgándose en la vía notarial a que alguien se oponga y deba pasar ese a la vía judicial.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> Sí, porque la afectación económica no debe medirse solo por el pago notarial. Hay gastos preparatorios que muchas veces son más altos: planos, verificador, certificaciones, publicaciones, asesoría legal y trámites municipales o registrales vinculados. Cuando el procedimiento se frustra, el solicitante no solo pierde dinero, pierde la utilidad de haber escogido una vía que debía ser más eficiente. Si después debe iniciar un proceso judicial, el costo total se incrementa de manera considerable. <u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> Sí, sobre todo porque se castiga económicamente al solicitante diligente. Es decir, quien cumple con armar bien su expediente, contratar profesionales y seguir el trámite termina soportando el costo de una frustración que no siempre depende de él. Ese punto me parece importante porque la formalización de la propiedad no debería convertirse en un camino económicamente inviable. Si el poseedor cumple los requisitos y aun así queda obligado a trasladarse a juicio, la carga económica puede ser excesiva. Y sabes, eso se nota bastante en predios pequeños o en personas que están formalizando su única propiedad, no estamos hablando siempre de grandes propietarios. Muchas veces son posesionarios que han vivido años en el inmueble y hacen un esfuerzo económico para formalizar. Creería que, cuando el trámite se cae por oposición, el gasto no solo es dinero; también es tiempo, expectativa y esfuerzo. Hay clientes que incluso juntan dinero para pagar el procedimiento notarial pensando que con eso van a regularizar su situación. Si luego deben ir a juicio, el costo prácticamente se duplica. Ahí sí veo una afectación económica importante.

	<u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u> No se si desproporcionado, tendría que analizarse cada caso en concreto, pero si hay una oposición infundada, o que carezca manifiestamente de un interés por parte del opositor, entonces si hay una afectación.
	<u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> Sí, definitivamente. Como señalaba anteriormente, la presentación de una solicitud de prescripción adquisitiva notarial implica una inversión económica importante. Se requiere contratar profesionales, obtener planos, realizar visaciones, recopilar documentación, asumir costos notariales y destinar tiempo a la preparación de todo el expediente. Cuando una oposición carente de sustento impide continuar con el procedimiento, se genera una afectación patrimonial concreta. Existe un daño económico derivado de todos los gastos asumidos para promover la prescripción y que terminan resultando infructuosos debido a una oposición que puede carecer de fundamento. Por eso considero interesante analizar esta problemática desde la perspectiva de la responsabilidad civil. El hecho de que el Código Civil no regule expresamente la responsabilidad derivada de una oposición maliciosa en materia de prescripción adquisitiva no significa que el daño no pueda ser resarcible. Debemos recordar que el artículo 1969 del Código Civil establece una cláusula general de responsabilidad al señalar que quien por dolo o culpa causa daño a otro está obligado a indemnizarlo. Desde esa perspectiva, podría perfectamente discutirse la existencia de una responsabilidad civil derivada de una oposición maliciosa o absolutamente carente de sustento formulada dentro de un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.
PREGUNTA N.º 07	
7. ¿Qué implicancias genera para la situación jurídica del poseedor solicitante que, pese a haber cumplido los requisitos de la prescripción adquisitiva, no pueda obtener el reconocimiento de su derecho por la vía notarial debido a una oposición?	
Respuestas obtenidas en sede notarial	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> La principal consecuencia es que se frustra la aspiración del prescribiente de formalizar su derecho de propiedad. Muchas personas buscan obtener un título que les permita acceder a crédito, contar con seguridad jurídica y mejorar su situación patrimonial. En términos prácticos, se impide que puedan pasar de una situación de posesión a una situación formal de propiedad, afectando un proyecto que muchas veces involucra a toda una familia.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u> Claro, obviamente al ver la oposición el notario concluye con el trámite e incluso hay muchas notarías, no es el caso de la mía, porque los notarios tenemos un procedimiento autónomo, notifican al Poder Judicial directamente. Cuando hay un trámite inconcluso de prescripción en el cual ha habido oposición, notifica. Yo

	considero que no, yo considero que se le devuelve toda la documentación al usuario y el usuario obviamente ya podrá accionar legalmente en la vía judicial. Cosa distinta a la sucesión, la sucesión sí tiene que ir sin reparos al juzgado de paz letrado. Entonces yo considero que al no poder obtener el reconocimiento obviamente se le va a afectar el derecho de propiedad, porque como poseedor con una posición pacífica, pública, continua, de más de 10 años, se le afecta la debida acreditación acá en el Perú conforme a las normas del Código Civil. Pero con el Código Civil se le da la facultad a través de la prescripción adquisitiva media o correctamente también llamado usucapión, se le da la posibilidad de ser propietario. Entonces se le restringe su derecho de propiedad al haber presentado a pesar de tener todos los requisitos que se llevan por ley.
Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> Son variadas, primero los daños y perjuicios, por ejemplo, una persona tendría un contrato con una cadena de empresas donde necesitaba alquilar y no estaba saneado su bien, tiene que estar registrado. Entonces tenemos la premura que le da la empresa, por ejemplo “Usted tiene que lograr sanear en cuatro meses” pero de ahí se oponen a su proceso, está saneando y se oponen sin ningún sustento, le va a generar un perjuicio ¿no? Porque si tenía un contrato previo o preparatorio con la empresa que le podía permitir dar en arrendamiento ese bien, lo va a perder y se generaría un daño. Evidentemente por lo patrimonial se va a generar un daño y también por lo emocional ya dependerá de la situación en la que se encuentre la persona.
	<u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> Bueno sí, es gravoso, si yo cumplo todos los presupuestos para prescribir, para que el notario me declare propietario por prescripción del inmueble, no es posible que por una oposición sin mayor fundamento simplemente se caiga el proceso y deba recurrir a la vía judicial.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> La primera implicancia que veo es que se mantiene la distancia entre la realidad posesoria y el reconocimiento jurídico. Es decir, el poseedor continúa ejerciendo actos propios sobre el inmueble, pero no logra que esa situación se refleje formalmente. Eso es importante porque muchas veces la persona ya construyó, invirtió, vive en el predio o incluso es reconocida socialmente como propietaria; sin embargo, jurídicamente sigue sin la declaración que le permita consolidar esa situación. Entonces, la posesión permanece, pero la formalización se posterga, y esa falta de coincidencia entre realidad y registro es justamente lo que la prescripción busca solucionar.
	<u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> Yo creo que la implicancia va más allá del reconocimiento. Cuando el poseedor no

	obtiene la declaración, también se limitan varias posibilidades prácticas asociadas al inmueble. He visto casos donde el solicitante buscaba regularizar para vender, transferir, acceder a financiamiento, independizar o dejar ordenada la situación patrimonial para su familia. Entonces, la falta de reconocimiento no solo mantiene la informalidad; también restringe el ejercicio pleno de facultades que la persona esperaba ejercer una vez consolidado el derecho.
	<u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u> Bien, la oposición para empezar es un derecho con el que cuentan todas las personas que puedan tener una expectativa o interés con relación al trámite que se está realizando con el bien. Así que, aquí hay dos fundamentos contrapuestos, el derecho de la persona que se opone y por otro lado, el derecho de la persona que busca la prescripción, entonces, poder determinar que uno tiene interés o superioridad a otro es algo que de cierta manera implica también tener que revisar el fondo del asunto.
	<u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> La principal implicancia es que se frustra la finalidad misma para la cual el solicitante acudió a la vía notarial. La prescripción adquisitiva notarial fue diseñada precisamente para permitir la formalización y saneamiento de situaciones posesorias consolidadas sin necesidad de recurrir a un proceso judicial prolongado. Sin embargo, cuando se presenta una oposición, incluso una oposición que no tiene un sustento serio o verificable, el procedimiento no puede continuar. Ello significa que una persona que ya ha reunido medios probatorios, documentación técnica, acreditación posesoria y demás requisitos exigidos por la ley ve frustrada la posibilidad de obtener el reconocimiento formal de su derecho por esta vía. En consecuencia, se posterga la consolidación jurídica de la situación posesoria que pretende regularizarse y se obliga al interesado a buscar otros mecanismos para alcanzar el reconocimiento de su derecho.
PREGUNTA N.º 08	
8. ¿Considera que el diseño actual de la oposición dentro de la prescripción adquisitiva notarial, al permitir la presentación de oposiciones insustentadas con efectos automáticos, termina desnaturalizando la finalidad para la cual fue creada esta vía no contenciosa de reconocimiento de propiedad?	
Respuestas obtenidas en sede notarial	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> La vía notarial es rápida y sumaria en comparación con la vía judicial; sin embargo, también es un procedimiento frágil. La amplia publicidad que se brinda al trámite permite que terceras personas tomen conocimiento de este y, en algunos casos, aprovechen la posibilidad de formular una oposición simple, sin necesidad de fundamentarla, para frustrar el saneamiento jurídico del inmueble. Por ello, cuando se advierte la existencia de conflictos con vecinos o colindantes, muchas veces se recomienda acudir directamente a la vía judicial para evitar que una oposición sencilla impida la continuación del procedimiento notarial.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u>

	Correcto, sí, considero que el diseño actual de la oposición dentro de la prescripción adquisitiva notarial afecta a las personas, solicitantes, afecta también a las notarias, es decir, afecta todo el espectro legal en el cual nos encargamos y nos dan las facultades para poder realizar este procedimiento de prescripción adquisitiva notarial. Se afecta al solicitante, se afecta al abogado, se afecta al notario y en sí el perjudicado es la sociedad, porque este procedimiento lo que busca es un fin social, que la persona deje de ser poseedor, sea propietario y tenga su inscripción en registros públicos. Toda ley, toda norma se basa en una necesidad social y lo que busca es poder cubrir esa necesidad social, esa necesidad social está siendo perjudicada obviamente porque con este tipo de oposiciones al que se perjudica es al ciudadano.
Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> Desde luego, porque si se va a aceptar cualquier tipo de oposición por el solo hecho de presentar un escrito, y se va a frustrar el trámite notarial legítimo y con sustento que lleva una persona bajo los documentos que ha presentado al notario, de hecho, que se va a generar un evidente perjuicio y un despropósito de la norma ¿no?, se va a desnaturalizar la norma y ya no va a cumplir el objetivo.
	<u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> La oposición como tal no desnaturaliza esta vía notarial, pero cuando se trata de una oposición sin sentido, sí. Lo que tenemos acá en la vía judicial es que ante un acto procesal que yo me de cuenta que se está solamente dilatando el proceso o se están argumentando situaciones que no son verdaderas, o está en connivencia con otra parte para generar daño a la parte que está pidiendo algo, el juez tiene la facultad de multarlo, de apercibirlo no sólo a el sino también al abogado que lo patrocina. En la vía notarial hasta donde sé no tienen esa facultad y no podrían ante algo malicioso sancionar esa actitud.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> Sí considero que existe una desnaturalización parcial. La vía notarial fue creada para reconocer jurídicamente situaciones posesorias ya consolidadas y ofrecer una alternativa distinta al proceso judicial. Cuando oposiciones con escaso desarrollo producen automáticamente el traslado del conflicto, la vía deja de cumplir plenamente esa función regularizadora.
	<u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> Esta vía existe porque el legislador entendió que no todas las situaciones requieren judicialización y que determinadas realidades posesorias podían ser reconocidas por otra vía. Entonces, cuando una oposición sin mayor sustento termina produciendo el mismo efecto que una controversia real, la diferencia práctica entre acudir al notario y acudir directamente al Poder Judicial empieza a reducirse. Ahí sí considero que la finalidad original comienza a debilitarse.

	<u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u> Sí, así es, permite que personas que ejercitando abusivamente su derecho de oposición puedan obstaculizar el acceso a la propiedad al que aspiran algunas personas. Sin embargo, también tiene que discutirse si es que el notario primero tiene competencia o no para poder analizar los posibles requisitos mínimos con los que debería cumplir esta oposición. <u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> Sí. La prescripción adquisitiva notarial surge precisamente como una herramienta destinada a reducir tiempos y contribuir a la descongestión judicial. La finalidad perseguida por el legislador fue crear una alternativa más rápida para aquellos casos en los que la situación posesoria ya se encuentra consolidada y puede ser reconocida mediante un procedimiento no contencioso. La vía notarial es buena y cumple una función importante dentro del sistema jurídico. El problema aparece cuando la oposición es utilizada de manera inadecuada. En esos casos, la finalidad para la cual fue creada la institución puede verse frustrada porque una oposición carente de sustento impide que el procedimiento alcance el resultado esperado. Por ello considero que la mala utilización de la oposición puede terminar afectando seriamente el propósito que tuvo el legislador al permitir que la prescripción adquisitiva pudiera tramitarse también ante notario.
PREGUNTA N.º 09	
9. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para distinguir una oposición legítima de aquella que carece de sustento, sin desnaturalizar la finalidad no contenciosa del procedimiento notarial?	
Respuestas obtenidas en sede notarial	<u>Notario Carlos Alberto Reyes Ugarte</u> El derecho de oposición debe mantenerse, pero no puede ser entendido como un derecho absoluto. Es posible diseñar mecanismos que exijan requisitos o formalidades mínimas para su presentación, sin afectar el derecho del opositor. Debería requerirse que se explique el interés que se tiene respecto del trámite y establecer condiciones que permitan diferenciar una oposición legítima de una presentada únicamente para frustrar el procedimiento. Considero que este aspecto requiere una regulación legislativa que establezca requisitos mínimos para la admisión de la oposición dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.
	<u>Notario Ricardo Mejía Albino</u> Es muy buena la pregunta, yo considero y está justo en esta evaluación de la tesis, ver qué requisitos esenciales o en la solicitud que se va a presentar en una oposición, qué debe contener para que el notario lo pueda dar como finalidad la optimización del trámite. Como vuelvo a repetir, en el año 2025 con la ley n.º 32277 se dio una optimización en el trámite de la asociación intestada. Ojo que es bien criticada por un grupo de notarios, toda vez que dicen no, para mí oposición, oposición y se presenta el Poder Judicial. Pero hay otro grupo de notarios que tiene un criterio un poco más amplio y dice, oye, verdad, si me hacen una oposición y por ejemplo en

	su asociación intestada uno de los requisitos me señalan que debe presentarse partida acreditada correspondiente al instrumento público que da el reconocimiento o la partida que efectivamente es una partida válida en la cual es también hijo del causante y es presentado formalmente antes del trámite de protocolización y que ellos no quieren incluirse como heredero pero quieren oponerse por X motivos y lo sustenta, perfecto. Entonces yo creo que el trabajo importante que va a hacer esta tesis también es dar una alternativa de optimización al trámite de que si yo me presento una oposición tiene que ser debidamente sustentada y en la ley o el proyecto de ley que tal vez salga de esta tesis o porque es muy interesante digan, oye, ¿sabes qué? Tienen que presentar planos, memoria descriptiva, tienen que presentar si se afecta efectivamente a los colindantes o si se afecta a una vía pública o si se afecta al Estado, etc. Entonces es muy importante que se vayan viendo unos mecanismos que se puedan implementar para poder hacer una oposición legítima, que creo que es la palabra interesante, oposición legítima. ¿Sabes que yo me pongo legítimamente? Porque tengo estos documentos que me sustentan para que tú no puedas realmente concluir tu procedimiento de prescripción porque estás afectando el derecho de terceros, el derecho tal vez del Estado, etc.
Respuestas obtenidas en sede judicial	<u>Juez Percy Salinas Tamayo</u> Debería haber de repente, una mayor precisión normativa o reglamentaria, que permita al notario o quizá se pueda hacer a nivel de juntas notariales, por ejemplo, que se determine que documentos tiene que presentar el solicitante, no un escrito sin ningún sustento o documentariamente, si fuera vecino que presente el documento por el cual adquirió la propiedad y que precise en que aspecto le afecta el procedimiento notarial; desde luego que el notario le va a tener que brindar el expediente para que sustente mejor su oposición, también esto debe esta reglamentado porque que yo sepa, los notarios a veces son renuentes en facilitar a terceros que no son parte del procedimiento notarial el expediente que vienen llevando a cabo, pero como estamos en un estado de derecho no lo podrían denegar. Si un vecino quiere solicitar “A ver, señor notario, facilíteme, yo se que mi vecino está siguiendo un proceso de prescripción, de su propiedad, pero yo creo que me está afectando, entonces facilíteme usted el expediente notarial para sustentar mi oposición” y no lo puede negar, ¿no? Algunos notarios de repente son mas renuentes y eso debe estar reglamentado, el notario también debe tener sanciones en caso de denegar el derecho de defensa, porque es un derecho de defensa más allá que sea un tramite notarial. Entonces, debe haber una reglamentación con estas normas o criterios específicos, y si a la fecha justamente no hay algo específico debe haber inclusive formatos. Así como cuando va uno a una entidad hay formatos para llenar, igual debe tener el notario para que la persona que quiera plantear su oposición tenga la facilidad o un lineamiento de cómo hacerlo, porque mientras no haya nada claro cada notario va a hacer algo de acuerdo a sus subjetividad y no bajo un sustento objetivo.
	<u>Juez Jorge Francisco Mantilla Carbajal</u> A nivel judicial hay requisitos para la prescripción adquisitiva. Entonces, si el que está prescribiendo, está cumpliendo con todos los requisitos, la oposición que se presente debería cumplir al menos con los requisitos que se piden en la vía judicial.

	La oposición debería fundamentarse en un por qué se está oponiendo, no sólo oponerse en base a cuestiones genéricas sino, cuestiones que lleven a que el notario advierta que el documento o sustento de prescripción verdaderamente no genera convicción, o no acredita que haya estado en posesión, o que el plazo que señala no se ha cumplido, en fin. Como digo, cualquier oposición que se presente, en el área que se dé, debe estar debidamente sustentada porque si no, se pierde lo que se persigue con la vía notarial, que busca quitar carga a la vía judicial y dar celeridad, y no distraernos en procesos que tranquilamente un notario podría llevar a cabo.
Respuestas obtenidas de especialistas civiles	<u>Abogado Juan Carlos Astuhuaman Valverde</u> Me parece interesante tomar como referencia la reciente modificación realizada en sucesión intestada notarial, porque ahí el legislador ya identificó que no resultaba razonable que una simple manifestación tuviera la capacidad de detener el procedimiento. Por eso ahora se exige que quien formule oposición acompañe documentación que acredite la calidad que invoca; de no hacerlo, el trámite continúa. Considero que una lógica parecida podría trasladarse a la prescripción adquisitiva notarial. No significaría copiar la regulación, porque son procedimientos distintos, sino adoptar la idea de que la oposición también debe exteriorizar un sustento mínimo. En este caso, podría exigirse que el opositor acredite vínculo con el inmueble, explique concretamente la afectación alegada y acompañe algún elemento que permita advertir que existe una controversia real.
	<u>Abogado Miguel Arámbulo Champi</u> La regulación actual prácticamente no desarrolla qué debe contener una oposición y ahí veo el principal problema. Una propuesta viable sería incorporar criterios reguladores expresos dentro de la norma. El opositor podría estar obligado a identificar el derecho que considera afectado, explicar la relación que mantiene con el inmueble y acompañar sustento documental mínimo. Eso ayudaría bastante porque permitiría distinguir mejor una oposición legítima de otra sustentada únicamente en preocupación, desacuerdo o conflictos externos. Además, devolvería el análisis al conflicto real y no únicamente al hecho de que alguien se opuso. También considero que debería existir alguna consecuencia frente a oposiciones manifestamente abusivas. El ordenamiento ya reconoce respuestas frente a actuaciones procesales que generan afectaciones innecesarias, como con las medidas cautelares que se presentan de forma maliciosa, algo similar podría evaluarse aquí, no para restringir el derecho de oposición, sino para evitar que se utilice con fines distintos a la protección de un derecho.
	<u>Abogado Joao Alfredo Jiménez Salas</u> Creo que tendría que solicitarse a esta persona, la exhibición de algún tipo de medio probatorio sin llegar a ser excesivamente riguroso de manera que se permita hacer suponer al notario que existe una controversia con relación a este bien. Este medio probatorio puede ser una constancia de posesión, puede ser un recibo de agua o electricidad, puede ser un contrato, puede ser una partida registral pero algún tipo

	de documento, que no tenga que ser sometido a un estándar tan riguroso porque eso no compete al notario. Pero si debe haber algún tipo de sustento o argumentación acompañado de medios probatorios, vinculados a la controversia. <u>Abogado Marco Andrei Torres Maldonado</u> Yo creo que habría que identificar determinadas causales o criterios mínimos que permitan advertir cuándo una oposición tiene un sustento real y cuándo se trata simplemente de una manifestación carente de respaldo objetivo. No me opongo a que existan mecanismos de control porque, finalmente, estamos ante derechos que tienen una dimensión constitucional importante. Cuando hablamos de prescripción adquisitiva estamos hablando de propiedad; cuando hablamos de sucesiones hablamos de herencia; y cuando hablamos de unión de hecho hablamos de familia. Son materias distintas, pero todas tienen relevancia constitucional. Precisamente por ello, en otras instituciones donde también existe la oposición, esta se encuentra reglamentada y exige un mínimo probatorio. Por eso considero que no sería irrazonable intentar establecer algunos criterios que permitan evidenciar cuándo lo que se invoca tiene un sustento objetivo y verificable. Ahora bien, tampoco se trata de convertir al notario en un juez. Está claro que el notario no tiene jurisdicción ni le corresponde resolver conflictos de intereses. Sin embargo, sí podría verificarse la existencia de determinados hechos objetivos y contrastables. En realidad, algo parecido ya ocurre en otras materias, como en el desalojo notarial, donde el notario no resuelve una controversia jurídica, pero sí verifica hechos concretos para determinar si estos se adecúan a una causal prevista normativamente. Desde esa lógica, podría exigirse que quien formula oposición acompañe elementos que permitan advertir una situación jurídica incompatible con la prescripción que se pretende obtener. Por ejemplo, si alguien alega la condición de propietario y presenta documentación que permita corroborar objetivamente esa situación, nos encontraríamos frente a un supuesto distinto de aquel en que simplemente se presenta una oposición genérica sin ningún respaldo. Incluso podrían existir situaciones donde una persona alegue tener un título de posesión anterior o documentación que permita advertir una controversia real sobre el inmueble. En esos casos sí existiría un sustento verificable. Distinto sería el caso de quien únicamente presenta una oposición sin aportar ningún elemento que permita comprender cuál es su relación con el predio o qué derecho considera afectado. Por eso considero que sí deberían establecerse filtros, límites o requisitos mínimos para la oposición. No para hacer más complejo el procedimiento ni para desnaturalizar la vía notarial, sino precisamente para evitar que la oposición se desnaturalice y termine siendo utilizada como un mecanismo capaz de frustrar automáticamente un procedimiento de saneamiento sin que exista una razón objetiva que lo justifique.
--	---

8.3. Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
Problema general: ¿De qué manera la oposición insustentada en los procesos de prescripción adquisitiva notarial llega a configurarse como una vulneración al principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025? Problemas específicos: P.E.1: ¿Cómo la ausencia de filtros para el ingreso de la oposición en el trámite notarial facilita que su ejercicio se desvíe de la finalidad para la cual fue reconocido el derecho de oponerse en la prescripción adquisitiva? P.E.2: ¿De qué manera la presentación insustentada de la oposición puede generar una afectación injustificada a la situación jurídica del usucapiente dentro del trámite notarial de prescripción adquisitiva? P.E.3: ¿Qué consecuencias produce el tratamiento procedimental actual de la oposición cuando esta se ejerce de manera abusiva en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial en Huacho?	Objetivo general: Explicar el modo en que la oposición insustentada en los procesos de prescripción adquisitiva notarial llega a configurarse como una vulneración al principio de prohibición del ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025. Objetivos específicos: O.E.1: Analizar cómo la ausencia de filtros para el ingreso de la oposición en el trámite notarial permite que su ejercicio se desvíe de la finalidad propia del derecho de oponerse en la prescripción adquisitiva. O.E.2: Examinar de qué manera la presentación insustentada de la oposición puede generar una afectación injustificada a la situación jurídica del usucapiente dentro del trámite de prescripción adquisitiva notarial. O.E.3: Determinar las consecuencias que produce el tratamiento procedimental de la oposición cuando esta se ejerce de manera abusiva en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.	Hipótesis general: La precisión de criterios mínimos de legitimidad y sustento para la oposición en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial permitiría delimitar adecuadamente el ejercicio del derecho de oposición y prevenir afectaciones vinculadas al ejercicio abusivo del derecho en Huacho, 2025. Hipótesis específicas: H.E.1: La precisión de criterios mínimos de legitimidad para la oposición en la prescripción adquisitiva notarial permitiría que esta sea ejercida por quienes acrediten interés legítimo o vínculo jurídico con el inmueble materia del procedimiento. H.E.2: La precisión de exigencias mínimas respecto al sustento jurídico de la oposición permitiría delimitar el ejercicio del derecho de oposición y reducir la presentación de intervenciones carentes de suficiente fundamentación dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva. H.E.3 La precisión de criterios procedimentales para el tratamiento de la oposición permitiría reducir la afectación injustificada al poseedor solicitante y preservar la finalidad no contenciosa de la prescripción adquisitiva notarial	Independiente (V1): Oposición insustentada en la prescripción adquisitiva notarial. Dependiente (V2): Vulneración al principio del ejercicio no abusivo del derecho	Tipo de investigación: Aplicada Enfoque: Cualitativo Nivel: Explicativo – propositivo Diseño: No experimental – transversal Población y muestra: • Dos (02) notarios del distrito de Huacho • Dos (02) jueces civiles del Distrito Judicial de Huaura • Cuatro (04) especialistas en derecho civil Técnicas: • Entrevista semiestructurada Instrumentos: • Guía de entrevista semiestructurada