



**UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS**

**REGULACIÓN DE LA OPONIBILIDAD MALICIOSA  
PARA INCREMENTAR LA APLICACIÓN DE LA  
USUCAPIÓN NOTARIAL EN LIMA ESTE, 2023**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO  
DE MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Autor:**

**Bach. Granda Roman, Huggo Luiz Gustavo**

<https://orcid.org/0000-0001-8509-9529>

**Asesor:**

**Mg. Cardenas Gonzales, Jose Rolando**

<https://orcid.org/0000-0002-8141-9086>

**Línea de Investigación:**

**Desarrollo humano, comunicación y ciencias jurídicas para  
enfrentar los desafíos globales**

**Sublínea de Investigación:**

**Derecho Público y Derecho Privado**

**Pimentel – Perú**

**2024**

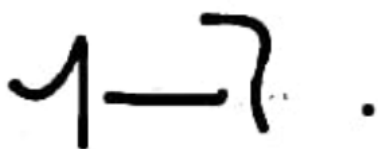
**REGULACIÓN DE LA OPONIBILIDAD MALICIOSA PARA INCREMENTAR LA  
APLICACIÓN DE LA USUCAPIÓN NOTARIAL EN LIMA ESTE, 2023**

**APROBACIÓN DEL INFORME DE INVESTIGACIÓN**



---

Dra. Xiomara Cabrera Cabrera  
**Presidente del Jurado**



---

Mg. Jorge Beltrán Pacheco  
**Secretario del jurado**



---

Mg. José Rolando Cárdenas Gonzales  
**Vocal del jurado**


**DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD**

Quien suscribe la DECLARACIÓN JURADA, soy **EGRESADO** del Programa de Estudios de **MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autor del trabajo titulado:

**REGULACIÓN DE LA OPONIBILIDAD MALICIOSA PARA INCREMENTAR LA APLICACIÓN DE LA USUCAPIÓN NOTARIAL EN LIMA ESTE, 2023**

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación con las citas y referencias bibliográficas, respetando el derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firma:


Granda Roman, Huggo Luiz Gustavo	DNI: 70439929	 HUGGO LUIZ GUSTAVO GRANDA ROMAN ABOGADO REG. CAL. 91041
----------------------------------	---------------	---

Pimentel, 28 de septiembre de 2024.

# Reporte de similitud

## Huggo Luiz Gustavo Granda Román

### TESIS.docx

 Universidad Señor de Sipán



Página 2 of 47 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega trn:oid:::26396:408499359




## 6% Similitud general

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

### Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto mencionado

### Fuentes principales

- 5%  Fuentes de Internet
- 0%  Publicaciones
- 2%  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.

## Índice de contenidos

Índice de tablas.....	vi
Dedicatoria.....	vii
Agradecimiento.....	viii
RESUMEN.....	ix
ABSTRACT.....	x
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>
1.1. Realidad problemática.....	11
1.2. Formulación del Problema.....	14
1.3. Justificación e importancia del estudio.....	14
1.4. Objetivos.....	16
1.4.1. Objetivos General.....	16
1.4.2. Objetivos Específicos.....	16
1.5. Trabajos previos.....	16
1.6. Bases Teóricas relacionadas al tema.....	21
<b>II. MARCO METODOLÓGICO.....</b>	<b>34</b>
2.1. Enfoque, Tipo y Diseño de Investigación.....	34
2.2. Categorización (enfoque cualitativo).....	35
2.3. Escenario de estudio y caracterización de sujetos.....	35
2.3.1. Escenario de estudio.....	35
2.3.2. Caracterización de sujetos.....	35
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.....	36
2.5. Procedimientos de análisis de datos.....	36
2.6. Criterios éticos.....	37
2.7. Criterios de Rigor científico.....	38
<b>III. RESULTADOS.....</b>	<b>39</b>
3.1. Resultados según objetivos.....	39
3.2. Aporte de Investigación.....	44
3.3. Discusión de resultados.....	47
<b>IV. CONCLUSIONES.....</b>	<b>50</b>
<b>V. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>51</b>
REFERENCIAS.....	52
ANEXOS.....	61

## Índice de tablas

<b>Tabla 1</b> <i>Análisis jurídico de la regulación de la oponibilidad maliciosa en la usucapión notarial</i> .....	39
<b>Tabla 2</b> <i>Necesidad de regulación de la oponibilidad maliciosa en la usucapión notarial</i> .....	40
<b>Tabla 3</b> <i>Utilidad de la usucapión notarial</i> .....	41
<b>Tabla 4</b> <i>Beneficios de la usucapión notarial frente a la judicial</i> .....	42
<b>Tabla 5</b> <i>Impacto de regular la oponibilidad maliciosa en la usucapión notarial</i> .....	43

## **Dedicatoria**

A mi madre Rocío Román, que ha sido una fuente de inspiración constante en mi vida para seguir adelante.

***El autor***

## **Agradecimiento**

A Dios, mi familia, pareja e hijo por acompañarme en este proceso que demandó muchas horas de sacrificio y ausencia con ellos.

***El autor***



## RESUMEN

El presente trabajo desarrolla un análisis dogmático y práctico sobre la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en la vía notarial, haciendo énfasis en la necesidad de regular la oponibilidad maliciosa presente en este tipo de procedimientos que limitan su aplicación en favor de la ciudadanía, aplicando un enfoque cualitativo en la investigación aplicada, bajo un diseño no experimental y diseño de la teoría fundamentada, obtienen como resultado la relevancia que surge como interés en la sociedad para regular el tipo de oponibilidad que interrumpe abruptamente el procedimiento; además de, causar no solo un perjuicio en el tiempo, sino uno económico para el solicitante, quien muchas veces queda expuesto a ser extorsionado en virtud de la falta de regulación sobre esta institución del derecho bajo competencia notarial, concluyendo en que es indispensable establecer normativas que regulen la oponibilidad maliciosa, con el fin de incrementar la aplicación de la usucapión en la jurisdicción notarial, en tal sentido, no solo repercutirá en una mejora a la seguridad en este tipo de procedimientos, sino que, descongestionará al aparato judicial respecto a este tipo de procesos que en la actualidad se tramitan por la vía procedimental abreviada.

**Palabras Clave:** Oponibilidad, Usucapión, competencia, notarial.

## **ABSTRACT**

The present work develops a dogmatic and practical analysis on the acquisition of domain ownership processed through notarial means, emphasizing the need to regulate the malicious opposability present in this type of procedures that limit their application in favor of citizens, applying a qualitative in applied research, under a non-experimental design and grounded theory design, they obtain as a result the relevance that arises as an interest in society to regulate the type of opposability that abruptly interrupts the procedure; In addition, causing not only harm over time, but also economic harm to the applicant, who is often exposed to being extorted due to the lack of regulation of this institution of law under notarial jurisdiction, concluding that it is essential to establish regulations. that regulate malicious opposability, in order to increase the application of usucapion in the notarial jurisdiction, in this sense, it will not only result in an improvement in security in this type of procedures, but will also decongest the judicial apparatus regarding this type of processes that are currently processed through the abbreviated procedural route.

**Keywords:** Opposability, Usucapion, jurisdiction, notarial.

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

Cuando nos referimos a la posibilidad de oponernos a trámites notariales de prescripción adquisitiva de dominio de un predio, estamos hablando sobre la capacidad para impugnar la legitimidad de las acciones realizadas por las partes implicadas, pues en la realidad priman intereses de índole particular con cierta connotación patrimonial y hasta delictiva, producto de una imposibilidad notarial para poder delimitar el accionar de terceros. La problemática se centra en determinar quién regula la legitimidad de esa oposición, porque, de lo contrario genera una inseguridad jurídica y lesiona en términos onerosos para quienes pretendan que se les reconozca su derecho de propiedad por esta vía; que, a pesar de sus innumerables ventajas, encuentra en este problema una razón sustancial para la poca aplicación de este.

#### **A nivel internacional:**

En Bolivia, Gutierrez (2021), señala que en su estudio sobre la optimización de recursos a favor del notario, se permite lograr un mejor desempeño, que favorece el acceso a la seguridad jurídica en las relaciones a nivel contractual; no obstante, se exige un mejor programa de capacitación, pues errores en esta vía, constituyen una carga procesal al sistema jurídico, carga que resulta innecesaria y está estrechamente relacionada a la capacidad académica del notario con su equipo; pues la usucapión entre los procedimientos sujetos a su competencia, también constituye una herramienta de defensa, tal como lo desarrolla el chileno, Silva (2020), quien señala que, ante los cuestionamientos producidos en instancia judicial, el vendedor puede usar a la prescripción como mecanismo de defensa.

En Ecuador, la disyuntiva es otra, pues, Peralta (2022), quien señala que resulta criticable solo poner a disposición de la población una vía de acceso a este derecho materia del presente trabajo de tesis, ya que todo se tramita únicamente por la vía judicial, este conducto trae consigo una elevada carga procesal y la misma pudiera verse drásticamente reducida si se otorgara esta competencia a los notarios, como sucede en otros países; con ello se trae a colación un tema que resulta controversial y de aplicación colateral al tema de estudio, pues Herrera (2022), en su artículo obrado en Colombia, señala que la buena fe es relevante para dilucidar

trámites de restituciones de carácter consecutivo y que los términos deben ser claramente distinguibles para poder alegar una marcada diferencia a la mala fe de las partes.

Así mismo, el ecuatoriano Serrano (2022), señala en lo que respecta a la adquisición de propiedad sobre un bien inmueble mediante prescripción, existe una colisión interpretativa sobre la normativa vigente, pues la constitución califica a un bien abonado por más de 10 años, como un bien improductivo, además el acceso a la propiedad puede darse siempre y cuando se satisfaga un propósito social, no habiendo mejor aplicación de esto último, cuando un poseedor ocupa el bien durante todo ese plazo; a pesar de ello, la ley impide que se logren estos intereses, pues como se señaló en el párrafo anterior, la norma exige cumplirse 15 años; en tal sentido, los poseedores son despojados de la posesión e impedidos de acceder a este derecho de amparo constitucional.

Por último, también Ecuador, Pasto (2020), refuerza que la prescripción adquisitiva es un medio para obtener la propiedad, siempre y cuando se respete el tipo de posesión requerida por la ley, además del plazo transcurrido a lo largo del tiempo según el Art. 2392 del Código Civil vigente, donde han establecido un tiempo de 15 años para reclamar este derecho en un sentido legal, acreditando su título de propiedad mediante la sentencia.

#### **A nivel nacional:**

Migrando a un contexto nacional, Giraldo (2019), en su estudio realizado en Huaraz; señala que, la función del notario ante estos casos señalados sobre la oponibilidad fraudulenta atenta a los interesados y que la ley no ha regulado este vacío, por lo tanto es primordial que el legislador se pronuncie al respecto; el mismo escenario se grafica en Huancayo, donde Velásquez (2019), señala que la ausencia de regulación permite que el ciudadano que obra de mala fe, indebidamente y con intención, utilice la oposición como chantaje a los solicitantes, esta investigación jurídica de connotación social, pone en evidencia las ventajas económicas que se asocia a este mal accionar.

Entre tanto, Santos (2020), en su estudio realizado en Huaura, se abre a otra interpretación y trae a colación que, la famosa ley que vuelve imprescriptible los bienes en posesión del Gobierno Peruano expresa una restricción a la usucapión por parte de los prescribientes; cuestionando la ausencia de posesión real y por tanto limitando el derecho de acceder a la propiedad.

Ahora bien, Gallegos (2020), aborda un enfoque macro de la oposición porque, como parte del eje central en la problemática de uso de la usucapión bajo competencia notarial, plasma una oposición ilegítima con un interés de provecho económico a favor del opositor, generalmente asociado a organizaciones delictivas; del mismo modo sucede con Canchanya & Yaranga (2021), donde su análisis de estudio revela que las oposiciones dolosas promueven la ineficacia del proceso, vulnerando al prescribiente que solicita se le reconozca un derecho de afectación directa a su patrimonio; un punto de vista seguido de cerca por Ricaldi & Ramirez (2021), que en su análisis de investigación confirman que en Huancayo, existe un uso indebido del recurso de oposición a procedimientos de usucapión notarial, constituyéndose esta como una arbitrariedad que afecta la seguridad jurídica.

Por último, Cuadros & Gamarra (2022), señalan que existe un evidente uso inconsciente, doloso y arbitrario al momento de interponer la oposición, tal como lo muestra su análisis en la ciudad de Arequipa, concluyendo que no existe una serie de requisitos mínimos para legitimar la oposición, estableciéndose de forma tácita, una liberalidad para que cualquier persona pueda hacer un uso indebido de este recurso jurídico.

#### **A nivel local:**

Desde un enfoque local, Candia & Llerena (2020), señalan que la ausencia de normativa para temas legales asociados a la oposición no solo afectan al usucapiente, sino que también logran impedir el libre desarrollo del desalojo con intervención del notario, conforme lo señala la Ley 30933, es así que este vacío legal atenta contra el correcto funcionamiento de la intención legislativa vigente; dato que es reafirmando por los autores, Flores & Flores (2020), pues en su tesis, identifica y desarrolla las deficiencias al usucapir notarialmente, siendo estas advertidas por el registro, pues muchos notarios no emplazan al titular registral y por consecuencia resultan en notificaciones por la omisión en el procedimiento.

Mientras tanto, Pretel (2021), sostuvo que la oposición en sede notarial para un solicitante prescribiente genera inconvenientes y aunado a estos vacíos, impiden que se cumpla con el fin de acceder a su derecho como propietario, sin requerir el uso de los tribunales; un punto de vista ampliamente apoyado por Hurtado (2022), que señala a la oponibilidad en este tipo de procesos, como un abuso de ejercicio en el Derecho, al evidenciar que el legislador omitió o no precisó sobre los elementos que deben regular dicha oposición para no afectar al prescribiente.

Se concluye en tal sentido, la necesidad imperiosa de llevar adelante esta investigación, que no solo desarrolla los conceptos sobre el perjuicio en calidad de tiempo y recursos económicos que produce este vacío legal; sino que, también fija una propuesta para corregir y dinamizar en forma equilibrada la vía notarial en favor de los prescribientes.

## **1.2. Formulación del Problema**

¿Es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023?

## **1.3. Justificación e importancia del estudio**

### **- Justificación teórica**

El presente estudio se justifica en la Teoría del trámite notarial en la usucapión, pues resulta contraproducente para la aplicación de este, la generalidad o ambigüedad expuesta en la Ley N.º 27333 Art. 5 de el inciso f) y g); en tal sentido se busca demostrar que con la propuesta de modificación normativa se puede incrementar este mecanismo legal para acceder a la propiedad como derecho.

### **- Justificación práctica**

Este estudio tiene como objetivo asistir a los ciudadanos que, siendo poseedores calificados en áreas urbanas, no tengan que iniciar un procedimiento legal de prescripción adquisitiva en los tribunales, orillados por la ausencia de regulación en la oposición permitida en trámites notariales; con ello, accederán al

reconocimiento de su derecho a la propiedad en un menor tiempo, generando un aprovechamiento de sus atribuciones como propietario.

- **Justificación metodológica**

La ruta metodológica que se utiliza es de enfoque cualitativo por adecuarse mejor al Derecho, porque nos ha permitido analizar minuciosamente toda la información concerniente a la realidad problemática, haciendo uso de las guías de entrevista a profesionales del Derecho siguiendo los lineamientos de criterios de inclusión y exclusión.

- **Justificación social**

El aporte social que se logra debido a la aplicación de esta tesis mediante su propuesta de regulación normativa, soluciona en parte el exceso de sobrecarga procesal en los tribunales que tratan la materia de usucapión de bienes ya que, permitirá al ciudadano acceder a los mecanismos de competencia notarial con mayor confianza, al mismo tiempo que, afianzarán la celeridad en el proceso de alcanzar la seguridad jurídica vía esta competencia, hecho que en su conjunto fortalecerá la cohesión social y el bienestar económico-jurídico de la comunidad.

- **Importancia**

La importancia de la presente investigación radica en que, permite evidenciar un problema que viene afectando los intereses de los ciudadanos solicitantes de este tipo de procedimiento en sede notarial, debido a que, hoy la oponibilidad maliciosa es consecuencia de una laguna en la legislación sobre la Ley 27157; dado que, su falta de regulación obstruye su aplicación masiva y prioritaria.

Por lo tanto, se explora el problema desde una óptica jurídica con impacto social y sobre esa base se propone una solución en el marco legal que justifique la oponibilidad solo si existe requisitos taxativos presentados por parte del opositor, pretendiendo que esta modificación disuada el accionar delictivo y permita incrementar la confianza de los ciudadanos al iniciar un procedimiento de usucapión en la competencia notarial.

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. Objetivos General**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial.

### **1.4.2. Objetivos Específicos**

1. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.
2. Explicar la ventaja de la usucapión notarial.
3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

## **1.5. Trabajos previos**

### **A nivel internacional:**

En Bolivia, con Ferrante (2022), quien presentar su artículo con un enfoque de investigación crítica, cuyo objetivo fue referirse sobre la prescripción adquisitiva en su ordenamiento jurídico, encuentra una crítica resaltante al analizar la jurisprudencia de los últimos años con respecto a su aplicación y evolución, concluyendo que en varias ocasiones se hace uso de la actividad judicial para poder aplacar las complicaciones provocadas en este tipo de procesos de adquisición, para lo cual a lo largo del tiempo se resalta una tendencia a otorgar un sentido de simplicidad legislativa para que el ciudadano pueda acceder a este derecho.

En España, con Andrades (2022), su artículo desarrollado bajo el enfoque de investigación crítica, desarrolla la invalidez de un título desde el enfoque de la usucapión, aborda un estudio sobre los aspectos de anulabilidad y que estos son contemplados como firme cuando se ha cumplido el plazo de impugnación por la parte afectada, para ello cita el accionar del prescribiente que se acoge al argumento del plazo extraordinario para contrarrestar la medida, en su defecto no tendría otras opciones a las cuales recurrir.



En Chile, con Schopf (2022), su investigación tuvo como objetivo el referirse al desarrollo sobre la buena fe y cómo se ve integrada en los contratos, aplicó el método de revisión de documentos, utilizando la herramienta de fichas, con lo cual sostiene que existe una intención de resaltar la función para integrar la buena fe a los diferentes documentos contractuales y esta constituye un principio elemental en el derecho, ya que potencia los efectos jurídicos, que permiten la ejecución de diversos compromisos fijados bajo el documento contractual de manera lógica en un contexto práctico con objetivos patrimoniales.

En Brasil, con Didier (2020), su estudio analítico del Código Procesal en lo Civil del país, ha utilizado la técnica de análisis documental, empleando la ficha como instrumento, con el objetivo de referirse al principio más elemental en la relación jurídica, la buena fe a nivel procesal, resalta el valor constitucional dentro del marco normativo y entrega como conclusión que este principio puede ser generado a partir de distintos principios de rango constitucional, de esta manera se establece una relación solidaria con la igualdad, la confianza y la legitimidad.

Para Martínez (2023), en armonía con la legislación de materia civil Catalán, puso en práctica la estrategia de análisis documental, empleando el método de fichas, logra referirse sobre la posesión para acceder a un inmueble por usucapión, específicamente en Cataluña; donde concluye al precisar que, el Tribunal ha dispuesto una interpretación taxativa de los requisitos invocados para el derecho del prescribiente y estos suelen ser adversos a los intereses del accionante, toda vez que se le califica de no idóneos por no estar sujetos al irrestricto cumplimiento de lo estipulado en el marco normativo, colocando en evidencia la falta de claridad para distinguir al poseedor de buena y mala fe, los cuales colisionan con la correcta regulación de los plazos en posesión de los ocupantes.

Finalmente una vez más en Chile, con Araneda (2019), se analiza el derecho internacional, por medio de la técnica de análisis documental, haciendo uso del instrumento de ficha, para lograr referirse al desarrollo de la integración en formato de cláusula, así como la aplicación del principio de buena fe, confirma la buena intención del legislador al momento de su concepción, pues esta forma parte de una realidad práctica a nivel contractual para reducir conductas contradictorias, siempre y cuando se respete la interpretación en el Código Civil Chileno, con ello se evita caer en los excesos propios de la actual base normativa.

### **A nivel nacional:**

En el Perú, Tinajeros (2022), gracias a la técnica de análisis documental, con uso de la ficha como instrumento, materializó el objetivo de referirse a la institución de la usucapión de bienes inmuebles ante las municipalidades ubicadas en provincia, llegando a la conclusión que, el transcurrir del tiempo permite acceder a derechos para adquirir la propiedad y las municipalidades forman parte de la vía administrativa con ese fin, siendo el trámite muy similar al notarial, iniciando a solicitud de parte para finalizar con la inscripción a nivel de los Registros Públicos, que a la actualidad no son promocionadas, ni promovidas a los ciudadanos.

Por su parte, Baldeón (2020), en el artículo que ejecutó bajo una investigación crítica, sostuvo como objetivo principal el abordar los aspectos de la transparencia ejercida en el correcto desarrollo de la función por parte del notario, concluyendo indicar que, este no está eximido de entregar la información pública; no obstante, se debe respetar lo previsto en la Ley, pues los avances tecnológicos como la digitalización, buscan contribuir con esta transparencia invocada, de esta manera la persona que tenga algún descontento con la actividad notarial solicitada, podrá ejercer su reclamo por la vía correspondiente.

Para Ramírez (2019), quien en su tesis de maestría desarrolló la oposición maliciosa y el elemento de la seguridad jurídica para procesos de usucapión en la provincia de Huamanga, utilizó una metodología de tipo básica-aplicada, con enfoque explicativo y diseño no experimental, a través de una población que versó en los 15 notarios de Ayacucho, con instrumentos de tipo cuestionario, tablas de procesamiento de datos, fichas bibliográficas e informe de juicio de expertos; llegando a la conclusión que, la mala fe por parte de terceros es una realidad tangible y presente, con lo cual se demuestra que existe una vulneración al derecho de acceder a la seguridad jurídica por este tipo de obstaculizaciones.

### **A nivel local:**

Por su parte, Vargas (2022), en su artículo donde aplica la técnica de análisis documental junto con el instrumento de ficha, aborda y examina la oponibilidad como una vía de solución para los casos de un venta doble en el mundo inmobiliario, colocando en el eje central de la discusión al artículo 2022 de nuestro Código Civil; dado que, utiliza el principio de la oponibilidad que en su interpretación invoca a la

buena fe de manera automática como el punto en común a considerar entre los supuestos de exclusión para el reconocimiento del derecho que se pretende en este tipo de casos y como otros autores concuerda en asociar a la buena fe con el legítimo derecho o interés para obrar, tan básico así como preponderante.

Sin embargo, Pasco (2022), en su análisis sobre lo expuesto por la Corte Suprema, sirviéndose de la técnica de análisis documental y haciendo ejecución del instrumento de ficha, se refiere a los requisitos de pacificidad con el esencial elemento del *animus domini* en materia de la usucapión, además ataca fuertemente la ausencia de estándares consistentes en la interpretación del derecho y su implementación práctica por parte del aparato judicial para reducir consistentemente la incertidumbre jurídica en el accionante ante la innumerable cantidad de fallos contradictorios, de esta manera se busca una atención central en cuestiones lógicas y prácticas, ajenas a cuestionamientos ingeniosos para entorpecer el derecho concedido por el tiempo.

Un año antes, Tarazona (2021), en su artículo que efectuó aplicando la técnica de análisis documental con instrumento de ficha, analiza los asuntos no litigiosos bajo la jurisdicción notarial, destacando su relevancia; en virtud de que, esta jurisdicción ha servido de alternativa al servicio de la población durante los últimos 25 años; dado que, logra descongestionar el aparato judicial y con ello, permite destinar recursos a situaciones controvertidas con una Litis que amerite un mayor uso de elementos del Estado; a su vez, se enaltece una importante connotación para la aplicación frecuente y recurrente de este mecanismo a favor de la sociedad.

Por otro lado, Gallegos (2020), pudo señalar como objetivo en su trabajo de investigación de posgrado, una evaluación al efecto de oposición en la usucapión notarial y los problemas que este aborda, utilizando una metodología de tipo aplicada, con enfoque mixto y diseño no experimental, transversal del tipo correlacional – causal, a través de una población de 50 personas del universo jurídico inmerso en la materia de investigación, con instrumentos de tipo cuestionario, estadísticas y análisis documental, rescató como conclusión que existe un perjuicio generalizado a partir de la extorsión de opositores ilegítimos, en virtud del alto costo de los bienes inmuebles en el mercado peruano.

Para Buendía (2019), cuyo objetivo en su tesis de maestría fue identificar las dimensiones de la buena fe y cuáles son sus supuestos de legalidad para plantear

mejoras en nuestra legislación conforme al tema, utilizó una metodología de tipo aplicada, con enfoque especializado y diseño transversal del tipo descriptiva – explicativa, a través de una población que versó en los procesos registrales tramitados ante Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sobre adquisición a *non dominio* de la propiedad en aplicación de la buena fe durante el año 2015 hasta el año 2016, con instrumentos de tipo ficha bibliográfica, documental y preguntas, permitiéndole llegar a la conclusión de que estos se fundamentan en elementos objetivos como la posesión, entre otros y los subjetivos pueden ser concomitantes o no.

Mientras que, para Durán & Arbieto (2019), su artículo sostuvo como objetivo referirse a la prescripción en campos del derecho ajeno al notarial, asociados a temas tributarios; no obstante, con relevancia para fines doctrinales, analizan la figura y verifican desde fundamentos constitucionales que la aplicación de la norma en el tiempo, mediante la técnica de análisis documental y en ejecución del instrumento de ficha, rescata que el comienzo del tiempo de prescripción en diferentes aspectos referidos al mundo jurídico guardan un sentido de valor soportado por la carta magna y que esta no deviene de una conducta abusiva por quien la invoca; debido a que, requiere del paso del tiempo para su justa aplicación.

Por último, Pasco (2019), desarrolló su artículo con el fin de referirse a todo lo relacionado al tópico de la compra sin ver la posesión que obra con mala fe, valiéndose del método de análisis documental y empleando las fichas como herramienta, destaca que los Registros Públicos son fundamentales para la toma de decisiones al adquirir derechos patrimoniales y la mala fe o conducta maliciosa puede devenir de la omisión de diligencia ordinaria como señala la Corte Suprema en diferentes resoluciones, aunque critica el exceso al encuadrarlo de manera absoluta, deja una reseña asociada a que la negligencia está fuertemente ligada a una pretensión de buena fe en todo acto suscrito.

## **1.6. Bases Teóricas relacionadas al tema**

### **Oponibilidad maliciosa**

#### **A. Teoría del abuso del derecho y la buena fe**

Destaca la diferencia entre las actuaciones fraudulentas contra una conducta honesta y en su desarrollo la restricción de abuso del derecho, para fomentar un ejercicio de la buena fe.

##### **- Oponibilidad u oposición**

Para Gallegos (2020), la oponibilidad resulta un derecho invocado como acto que puede devenir en el entorpecimiento del proceso y/o trámites, siendo un claro efecto el reconocido por la sociedad a nivel notarial, pues la falta de legitimidad para obrar en este tipo de oposición orilla al solicitante a optar por la instancia judicial para resolver su pretensión y por consecuencia extender el tiempo en perjuicio de lo actuado.

Por el contrario, con Carazas (2019), la oposición u oponibilidad constituye un derecho de la persona, expresando que tal impugnación deberá ser comprendida como consecuencia de una afectación a uno o algunos derechos; no obstante, se muestra renuente a que esta no encuentre una regulación que impida que el recurso de oponibilidad sea utilizado de forma maliciosa, perturbando la tranquilidad de los ciudadanos e imposibilitando acceder a otros derechos.

De acuerdo con Gonzales (2017), resulta un derecho que cualquier interesado podrá ejercer; considerando que, en la usucapión notarial, esta deba dar por finalizado el procedimiento no contencioso, para ello se deberá respetar la forma de presentarla, pues el marco normativo exige que sea presentado por escrito, con ello el notario procederá a comunicar al solicitante, colegio de notarios y oficina registral.

Desde el análisis de Corchuelo & León (2016) con la normativa colombiana sobre la oposición eficaz, coincide al señalar que, esta es una medida efectiva para solucionar problemas de índole procesal, procurando para sí, una celeridad que otorgue eficiencia a la administración de la justicia ante la presentación de controversias.

En consecuencia, los autores deducen que la oponibilidad resulta en el

derecho una participación en tanto a procesos y procedimientos legales, siendo su finalidad la de procurar la obtención de verdad y equidad sobre estos actos jurídicos.

- **Buena fe**

Para Gonzales (2005), no se debe interpretar a la buena fe como una especie de idea de creencia argumentada por el poseionario bajo un aspecto psicológico, puesto que esta buena fe debe guardar relación con el modo de actuar del individuo, el cual se encasilla en un actuar de forma diligente, a fin de poder ser percibido como sustento para exigir el título de usucapión sobre la propiedad.

Según Berastaín (2003), no se puede solo decir que la legitimidad es directamente asociada con la buena fe, sino que deberá acreditar la diligencia con la que actuó al momento de la adquisición, situación aplicable para cuando se refiere a propiedades registradas, la cual implica la revisión del registro para otorgar un título legítimo con honestidad, ya que esta última se fundamenta en el principio de publicidad registral indicado en el Art. 2012 del Código Civil.

Por su parte Dávalos (1992), desarrolla esta figura jurídica bajo los parámetros que exige llevar una relación directa con la convicción del poseedor al creerse propietario, ignorando vicios en la transferencia de dominio; dado que, debe estar convencido que el título ostentado resulta suficiente para ello; por lo tanto, quedan excluidos aquellos poseedores que conocen la ineficacia de la transferencia del bien.

A tenor de Valencia & Ortiz (2007), nos referidos a la buena fe cuando puede ostentar el adquirente de la posesión un ejercicio a nombre propio, la cual se verá relacionada directamente con la convicción que este poseedor pretende llegar a ser titular al derecho de propiedad, inclusive si se tratase de un derecho hereditario, la buena fe resulta de aquella convicción de que el ejercicio de la posesión estuvo en dominio del causante.

Por lo tanto, se interpreta que la buena fe en el derecho está asociada con actuar de forma honesta, lo cual fortalece la integridad del sistema legal y garantiza las acciones en principios morales y jurídicos en un sentido sólido.

- **Mala fe**

Según Carazas (2019), la mala fe tiene que ver con el nivel de consciencia del poseedor al ocupar el bien, pues internamente conoce la situación contractual que dio

origen a su posesión, además de advertir que es común encontrar conductas de víctima sobre las circunstancias para extender el plazo y ajustarse al plazo prescriptorio exigido por ley.

Bajo el análisis de Vasquez (2011), nos referimos a la mala fe, cuando el poseedor es conocedor que ostenta una posesión ilegítima, inclusive si no se tratara de este primer análisis, el poseedor pudiera actuar con una negligencia culpable, en ambos casos será relacionada al actuar con ausencia de convicción motivada por la ignorancia de los vicios en la usucapión.

Bajo los términos de Pascual (2011), la mala fe solo es posible conceptualizarla a partir de la interpretación en la norma en sentido contrario, pues el legislador no lo ha codificado con precisión, así que un razonamiento distinto en algunos artículos del Código Procesal Civil como lo son los artículos 907,906 y 1268, nos lleva a conclusión que su significado está asociado al conocimiento de la actuación con relevancia en el derecho; no obstante, separa a la mala fe del dolo, pues sostiene que la intencionalidad no es lo mismo que referirse a aquella voluntad que se concentra en el fin de los actos ejecutados por el particular.

Para Schiantarelli (2016), está asociada con la competencia desleal, abuso de confianza y resalta la jurisprudencia asociada al precedente de sanciones; debido a que, guarda relación con una actuación que busca causar un perjuicio injusto e ilegal ante un tercero, contraviniendo las buenas costumbres.

En conclusión, la mala fe se reviste de una actitud deshonesto y/o engañosa, pues de actúa con conocimiento de su falta de derecho o de la verdad que, en muchos casos es usada para manipular y generar un perjuicio de justicia.

## **Usucapión notarial**

### **B. Teoría de la usucapión o prescripción adquisitiva**

Aquí nos referimos al hecho de ver cómo la propiedad puede ser adquirida a través del tiempo y en cumplimiento con los requisitos establecidos por ley, siendo una institución con tutela constitucional en muchos lugares del mundo.

#### **- Posesión pública**

De acuerdo con Carazas (2019), esta posesión está situada en el contexto de

exhibición ante los vecinos que colinden, llegando a generar una suerte de certeza sobre la apariencia de tratarse del propietario del bien, con ello se entiende que la clandestinidad no debe ser contemplada como una base de conducta que se alinee a este requisito en procedimientos de usucapión, hecho que muchas veces se puede ver justificado en el uso y pago por servicios básicos u otros a nombre del poseedor.

Para el criterio de Vasquez (2011), suele ser confusa la exigencia del requisito, pues existe una relación directa entre la posesión y la presunción de propietario, dado que el poseedor no puede actuar de manera clandestina, ya que la posesión pública se afianza en el momento en que el titular registral es consciente de la posesión de este tercero y a pesar de ello no actúa diligentemente al respecto.

Según la interpretación de Berastain (2003), siempre que exista una posesión pública, existirá una posesión con carácter público, sin ocultamiento, eso quiere decir que, al momento de ser ejercida, será de público conocimiento por todos y con rasgo de naturalidad, pues de lo contrario el titular del bien no podría advertir una posesión a cargo de un tercero para poder ejercer su derecho de oposición.

Bajo el análisis de Hernandez (1980), la posesión se reviste inherentemente de la publicidad, pues la posesión resulta casi siempre como un hecho visible y/o perceptible a nuestros sentidos; en tal sentido, se deduce que la posesión se expresa en la superficie y se relaciona fuertemente con la apariencia, elementos que denotan una publicidad implícita, asociados por algunos juristas en aspectos muy cercanos entre la publicidad posesoria con la publicidad acreditada en el registro.

Coligiendo con los autores, este tipo de posesión debe ser notoria, no caben actuaciones de clandestinidad, menos si se pretende acceder a un derecho de mayor relevancia jurídica.

#### - **Posesión pacífica**

En virtud del estudio de Carazas (2019), este tipo de posesión debe estar acreditada pulcramente de una ausencia de violencia, conflicto, disputas u otro que esté fuertemente ligado al bien, ya que la omisión a este tipo de posesión atentaría a los requisitos mínimos obligatorios para acceder a la propiedad por medio de una prescripción adquisitiva de dominio sobre bien inmueble.

Según Vásquez (2011), en el marco de requisitos requeridos para la usucapión, referirse a una posesión con ánimo de propietario está fuertemente



relacionada con la posesión pacífica, pues no debe obrar en ella una violencia constante contra el titular registral, pues de lo contrario esta podría variar la posesión en función al tiempo en el que ocurre los hechos y efectos.

De acuerdo con Berastain (2003), al referirse sobre este punto, no se puede hablar de una pacificidad, si esta no está exenta de violencia, hecho que no resulta relevante por la forma en la que se inició la posesión; no obstante, el plazo será contabilizado desde que ya no exista violencia, pues la corte también ha expresado que la acción judicial en contra del poseedor, atenta contra la pacificidad que busca acreditar.

Para Hernández (1980), se distinguirá como posesión pacífica, siempre y cuando haya mediado actos de violencia en el ejercicio de la posesión; sin embargo, esta violencia a la que se hace referencia no se da respecto a la propia posesión, sino respecto a un tercero; aunque si la toma de posesión resulta violenta, podrá ser curada o experimentar una sanación derivada, para iniciar el cómputo del plazo exigido por la ley.

Se puede concluir que los autores coinciden en señalar que, este tipo de posesión no debe ser ejercida entre violencia, menos durante el plazo se ha previsto en la norma, emitiéndose como violencia a los extremos de perturbación, fuerza, entre otros.

#### - **Posesión continua**

Según lo establecido por Carazas (2019), no se debe entender a la posesión continua, como una cárcel de donde el poseedor no pueda salir, sino que su posesión sea ejercida en calidad aparente de propietario que no abandona el predio, pues ante una ausencia sobre el contacto con el inmueble, este no podría acceder al reconocimiento del derecho a la propiedad que se pretende.

En consonancia con Gonzales (2015), al referirse sobre la continuidad en la posesión, guarda relación con ejercitar de manera constante control sobre la propiedad sin que se haya interferido a partir de terceros, pues la continuidad ejercida por el derecho posesorio deberá completar el requisito de tiempo previsto en la Ley para poder alcanzar la exigencia de la usucapión.

Siguiendo a Vásquez (2011), quien sostuvo que, podría entenderse este tipo de posesión por aquella que se pueda probar a cada minuto; sin embargo, estos están

sujetos a la naturaleza intrínseca del bien inmueble, considerando que la legislación permite que se asuma la presencia de la posesión, incluso durante el lapso intermedio, aún en ausencia de actos posesorios concretos.

Con la información de Hernández (1980), se enfatizó que la posesión continua no se trata de un concepto absoluto, sino que deben entenderse como un concepto de carácter relativo, pues su interpretación es directamente asociada a la clase del bien sujeto a la relación posesoria que, normalmente se sostiene debe ser reiterada en la posesión.

Se puede deducir que los autores concuerdan que esta tenencia se dirige hacia el cumplimiento ininterrumpido del plazo, ya que esto servirá como prueba para validar el acceso a un derecho de mayor importancia legal.

#### - **Animus domini**

Lo prescrito por Varsi (2016), señala que el *animus domini* se debe interpretar como aquella voluntad de dominio, siendo el elemento de carácter subjetivo al *corpus* y al elemento de carácter subjetivo al *animus domini*, este conjunto de hechos será de común implicancia para la usucapión ordinaria o extraordinaria.

Según lo estipulado por Gonzales (2015), podemos referirnos a una posesión en calidad de propietario, en el sentido objetivo asociado al comportamiento que ostente ante los demás, aquello que conocemos como apariencia, que será delimitada por el modelo de comportamiento del poseedor como dueño.

Para Quiroz (2008), señala que no podemos hablar de un *animus domini*, si el poseedor no se desenvuelve con la actitud trascendida a su comportamiento, pues su ejercicio de hecho debe evidenciar una condición de conservación y disfrute de la cosa como suya.

Con otra óptica de análisis Hernandez (1980), reafirma que la posesión en calidad de dueño equivale a comportarse como propietario, hecho que debe denotar su condición de dueño, pues el actuar debe tener una intención, un propósito que el poseedor deberá invocar al acreditar su posesión en calidad de titular.

Se deduce por tanto que, esta condición nos centra en el comportamiento, en la apariencia expuesta por el poseedor para justificarla como un requisito que le permita acceder a un derecho de mayor preponderancia jurídica

### **C. Teoría de la posesión**

Esta teoría destaca el control físico y la intención de comportarse como dueño, siendo su análisis principal el dominio efectivo conjugado con la voluntad de ejercer atributos de propiedad.

#### **- Postulado de Ihering**

Para Túyume (2016), señala que en esta teoría se debe rescatar que, la inclusión desde el ámbito de la posesión debe contar con exigencia de intención, con lo cual se aparta el concepto de las personas poseedoras con una simple detentación.

Bajo el análisis de Ortells (2014), sugiere la aplicación cuidadosa de la teoría de Ihering en la jurisprudencia de España, evaluando sus pro y contras en situaciones específicas; dado que, en su aplicación crítica pudiera conducir a resultados injustos sobre aquellos que han descuidado el elemento de la posesión.

Con una óptica similar García (2010), critica la visión formalista de Ihering sobre la posesión, porque descuida el aspecto subjetivo de la misma. Sostiene que la posesión no se limita únicamente al control fáctico de un objeto, sino que también constituye una relación social formada por la intención de poseer.

Sin embargo, Ihering (1968), estableció la posesión no en función de la intención subjetiva del poseedor, sino en el control práctico que ejerce sobre la cosa con la voluntad de excluir a otros. Sostuvo que este dominio tangible fomenta la confianza en las transacciones legales y salvaguarda intereses sociales, sin alejarse de reconocer excepciones fundadas en la buena fe.

Los diversos autores coligen en la idea de que este postulado tiene como objetivo principal proteger los intereses individuales relacionados con la propiedad, considerando la propiedad como un medio para satisfacer necesidades y aspiraciones personales dentro de la sociedad a pesar de las deficiencias propias de su aplicación en la actualidad.

#### **- Posesión**

Como lo expone Varsi (2018), para referirnos con claridad a la posesión debemos remontarnos a los inicios de la doctrina del Derecho y revisar las teorías constitutivas, entre ellas el poder físico de Ihering, así como el poder físico voluntario, que es la teoría Savigny; teniendo presente que la primera presenta una ventaja al

simplificar el régimen requerido de la prueba y delimitar todas las anomalías asociadas con la posesión.

Para Mejorada (2013), la posesión encontró su sustento en la apariencia relativa al derecho, pues deberá acreditarse la posesión cuando frente a terceros se esté desplegando esta forma de conducta sobre el bien; dado que, no se encasilla en el uso, disfrute o derecho de disposición; sino que, debe evidenciarse la apariencia para generar ese hecho que trascenderá a la exigencia del derecho.

Según el enfoque de Osorio (2012), es tenencia la posesión que conlleva a su intención de poder someterla para alcanzar el registro bajo el derecho de propiedad que se pretende; así mismo recalcar que, en nuestro país la posesión es de relevancia jurídica y esta deberá acondicionarse a los requisitos exigidos por ley para la búsqueda del derecho real.

En sintonía con Lama (2008), la posesión resulta ligada a varios derechos reales, siendo la razón principal para que esta termine señalada como propiedad vacía, porque tiene ausencia de contenido, muy similar al concepto de abstracción, es un simple derecho que no se compara con el derecho real, eso no quita que sea factible de aplicación según el caso a distintos derechos reales.

Se puede inferir que los autores están de acuerdo en que, la posesión está fuertemente vinculada a una acción de hecho ejercida por el posesionario, y tal circunstancia le otorga una potencial exigencia de derecho a la propiedad, conclusión que forma parte de innumerables debates entre otros juristas al respecto.

#### - **La propiedad**

Para Bernales (2012), respecto a la propiedad, su concepto está asociado con las atribuciones propias del mismo, pues quien ostente este derecho, podrá usar, disfrutar, disponer y en caso la situación lo amerite, invocar la reivindicación como última medida para recuperarla de un usurpador, en tanto la constitución ha establecido que toda persona podrá acceder a esta, para lo cual se precisan formas y tipos conforme a Ley.

Según Gonzales (2018), señala que lo previsto en artículo 923 del Código Civil, nos centra al determinar que para la doctrina hablar de propiedad es hablar de señorío, aquello que conocemos en el argot jurídico como el poder único más significativo sobre la cosa; no obstante, se advierte una evolución en el concepto a lo

largo de los años ligado a un criterio más social.

De acuerdo con Guerrero (2020), se trata de una institución jurídica con antecedentes muy antiguos; a pesar de ello, ha sufrido cambios en el tiempo para adecuarse al contexto social, sin alejarse de los límites impuestos por el origen de índole privado o público, fuera de esta precisión, permite que el titular ejerza libremente los atributos asociados a este derecho.

Acorde a Campos (2022), nos encontramos ante el derecho real interpretado por la doctrina por excelencia y compone una seguridad constitucional a favor del titular, el cual acude al Estado en caso requiera que se respete o proteja su inviolabilidad, de este modo la propiedad forma parte de uno de los derechos fundamentales en la persona.

Por lo tanto, se interpreta que los autores lo reconocen como derecho fundamental, el más absoluto del que una persona puede gozar dentro de nuestro ordenamiento jurídico, siempre y cuando se respete los límites que establece la ley.

#### **D. Teoría de la competencia notarial**

Aquí la doctrina se centra en definir y delimitar las habilidades y facultades del notario, implica establecer límites y alcances de su actuación en la autorización de actos y documentos, garantizando la legalidad y eficacia de estos.

##### **- Procesos no contenciosos**

Para Tarazona (2021), la característica principal es la rogatoria por parte de los interesados, pues estos no se pueden iniciar de oficio, es necesario la presentación de una solicitud con los datos del solicitante, que además deberá incluir entre el motivo, el derecho que lo justifica, el argumento legal con la firma de un letrado; resaltando que, los procesos no contenciosos conjugan el requisito indispensable de ausencia de *litis*.

De acuerdo con Asencio & Calvay (2018), la ausencia de litigio es primordial para poder separarse de los procesos contenciosos, pues en este tipo de procesos, solo se busca resolver hechos que generan incertidumbre jurídica y lograr que se garantice la certeza, con el objeto de evitar futuros asuntos contenciosos; en tal sentido, el magistrado se pronunciará para dar autenticidad a realizar el acto o validar el cumplimiento de un requisito de forma.

Según Couture (1980), señala que esta jurisdicción voluntaria, se caracteriza por ser procedimientos judiciales a trámite sin oponibilidad de las partes; por lo tanto, el fallo del juez no causa perjuicio a otra persona conocida, pues como se denota desde su forma de distinguirlo, existe una ausencia total de controversia entre los actores, es decir, no existe intereses contrapuestos.

Desde el aporte De La Lama (1912), este tipo de competencia ha pertenecido a los notarios si nos remontamos en el tiempo y fue transferido poco a poco al Poder Judicial, en tanto que la asignación de la competencia no contenciosa a los magistrados no tiene sino un punto de partida histórico; dado que, en nuestro país en el Código de procedimientos civiles del año 1912, esta jurisdicción voluntaria fue para solemnizar un acto por la voluntad invocada de forma espontánea de únicamente los interesados.

Se puede deducir que los autores concuerdan que, siempre que no exista el pleito jurídico, podremos encasillar los actos en este concepto y de este se desprenderán diferentes actuaciones judiciales o notariales, según sea el caso.

#### - **Competencia notarial**

Como lo plantea Gallegos (2020), constituye una alternativa de celeridad frente al poder judicial para poder resolver procesos no contenciosos, que encuentra su amparo en las diferentes normas y/o reglamentaciones, donde se enmarca el procedimiento específico, esta competencia busca incentivar la formalización en el Perú y acabar con la demora en acceso a la seguridad jurídica por parte de la población.

Según Zárate del Pino (2018), señala que desde su origen con la Ley N° 26662, siempre fue para la resolución de procesos no contenciosos, entiéndase como aquellos con ausencia de *Litis*, pues el propósito estaría fijado para reducir los tiempos asociados al proceso llevado a nivel judicial y aunque la ley no facultó al Notario a ver una pluralidad de escenarios, posteriormente se le fue incorporando nuevos trámites gracias a la oportuna acogida de la población.

Conforme con Ccapa (2010), esta competencia permite cumplir tres diferentes funciones, siendo estas de tipo preventiva, calificadora y de asesoramiento; dado que, con la primera función por medio de la instrumentalización de los contratos y/o actos jurídicos se evita futuras discrepancias, la segunda función permite adecuar los

hechos conforme a las normas de ley y la última alinea a las partes para que logren tomar consciencia de las consecuencias y efectos jurídicos de los actos celebrados.

Según lo expresa Asencio & Calvay (2018), la competencia notarial es la facultad transferida al notario, como experto legal, para estar facultado en certificar los actos y contratos realizados ante él en el ejercicio de sus responsabilidades, todas estas facultades obtienen su marco normativo en D.L. N° 1049, donde además se regularán sus funciones, entre otros.

Puede inferirse que los autores concuerdan al indicar que, la competencia notarial se presenta como un valioso respaldo para la comunidad, al agilizar trámites y aliviar la carga procesal del Poder Judicial.

**- Determinación de las tendencias histórico-científicas del objeto (campo de acción) de investigación**

Todo el desarrollo histórico presentado se desprende del análisis gracias al aporte académico de Lacruz (1957), quien en su libro hace una referencia respecto del progreso que tiene el concepto de oponibilidad en el Derecho Romano, desde sus orígenes con una interpretación no definida claramente, pero que se va desarrollando significativamente de forma rigurosa en los actos jurídicos a lo largo del tiempo.

En tal sentido, la forma en que ha evolucionado la aplicación del término oponibilidad en el campo del derecho, da muestra de una evolución del concepto a lo largo de la historia, remarcando el área del derecho civil, notarial y registral; siendo las siguientes, algunas de ellas:

En el Derecho Romano: Se reconoce la relevancia de tutelar los derechos adquiridos desde la buena fe; pues a partir de estos, se insertan conceptos como la usucapión, siendo el punto de partida para el debate de términos como la oponibilidad.

En la Edad Media y Feudalismo: Aquí se resalta dentro del sistema feudal respecto a los derechos de propiedad y posesión una relación directa con el poder. Por lo tanto, no se desarrolla el concepto de oponibilidad como en el derecho romano, y el reconocimiento de derechos a menudo dependía de la fuerza o posición social más que de la legitimidad legal.

En el desarrollo de los Códigos Civiles: Sobre la elaboración del código del derecho civil durante el siglo XIX y la siguiente elaboración de diversos códigos civiles

en distintos países sumaron contribuciones a la formalización unificada de varios términos legales, incluyéndose la oponibilidad. Estos códigos sustantivos fijaron principios para tutelar la buena fe de terceros en transacciones de tenor legal y establecieron los límites para la oponibilidad de derechos.

En la Jurisprudencia y Doctrina: Durante el transcurso de los años, han comprendido y progresado sobre el concepto de oponibilidad en relación con la usucapión y otros derechos adquiridos. La tutela de la buena fe y el menester de fijar límites para evitar abusos o actos maliciosos han sido aspectos relevantes en la evolución del entendimiento y la aplicación de la oponibilidad en el ejercicio del derecho.

Estas citadas tendencias históricas reflejan la evolución del concepto de oponibilidad en el derecho civil, notarial y registral, destacando la importancia de proteger la buena fe, establecer límites a la oponibilidad maliciosa y reconocer los derechos adquiridos de manera legítima por los individuos en sus transacciones legales.

### **Marco conceptual**

- **Animus domini:** Es la intención consciente de poseer como propietario legítimo un bien.
- **Buena fe:** Implica acciones honestas y leales, evitando perjuicios a terceros en disputas.
- **Competencia notarial:** Se trata de facultar al notario para autenticar actos legales, asegurar su autenticidad y resguardar los intereses de las partes, garantizando la integridad de la documentación.
- **La posesión:** Hace referencia al control físico de un bien que ostenta la intención de actuar como dueño.
- **La propiedad:** Es el derecho real que otorga el control exclusivo sobre bienes tangibles e intangibles, extendiéndose a los diferentes atributos como el uso, disfrute, disposición y la capacidad de excluir a otros, con la posibilidad de transferir o transmitir esos derechos de manera legal y protegida.
- **Mala fe:** En el ámbito legal implica conductas deshonestas, fraudulentas o engañosas, incluyendo acciones direccionadas para perjudicar a terceros, violar



acuerdos o aprovecharse de manera indebida en transacciones, contratos o relaciones jurídicas, contraviniendo la honestidad y la equidad requeridas por la ley.

- **Oponibilidad:** Es la capacidad legal de oponerse a ciertos derechos, actos o situaciones alegando su invalidez frente a terceros.
- **Posesión pública:** Se refiere a la exhibición o ejercicio visible y conocido de control sobre un bien, de forma que sea notorio y evidente para cualquier persona.
- **Posesión continua:** Hace referencia a la tenencia ininterrumpida y constante de un bien a lo largo del tiempo, sin cesiones ni interrupciones significativas.
- **Posesión pacífica:** Se refiere a tener control sobre un bien sin enfrentar oposición o resistencia de otros reclamantes.
- **Procesos no contenciosos:** Son procedimientos legales en los que no hay disputas, *litis* o bien llamadas ausencia de conflictos entre las partes involucradas.

## II. MARCO METODOLÓGICO

### 2.1. Enfoque, Tipo y Diseño de Investigación

#### **Tipo: Investigación aplicada**

Conforme lo expresa Hernández et al. (2014), la investigación científica aporta al proceso de desarrollo de la humanidad; no obstante, cuando se trata de resolver problemas, es la investigación aplicada la más idónea, de esta forma se afianzan en la postura de una investigación con estructura para que no llegue a ser caótica.

Aunado a lo señalado, esta tesis contiene una propuesta de mejora al problema general expuesto, de esta forma se alinea con el hecho de derivar la investigación en acción.

#### **Enfoque: Cualitativo**

Bajo un similar aporte académico de Bernal (2010), este método utiliza la recopilación y análisis de datos para mejorar las preguntas de investigación o descubrir nuevas mientras se interpreta la información recopilada.

Bajo el contexto precedente se eligió un enfoque cualitativo, porque la teoría que reviso en la presente tesis será contrastada con el mundo empírico para comprender el fenómeno hasta llegar a una perspectiva más general, analizando minuciosamente dato por dato.

#### **Diseño: No experimental y diseño de teoría fundamentada**

Respecto a ello Hernández et al. (2014), desarrolla la teoría sobre este tipo de diseño, resultando de vital importancia cuando se busca desarrollar teoría basada en datos, aplicándose puntualmente a áreas especiales, en tanto no se pueda cubrir a los participantes internos en el fenómeno.

Siendo así que, la aplicación de este diseño me permite la estrategia de obtener la información de los actores que intervienen este tipo de fenómenos, como letrados con experiencia en áreas del derecho civil, registro y notarial.

## **2.2. Categorización (enfoque cualitativo)**

Si la variable es cualitativa se elabora categorías y subcategorías.

Categoría: Oponibilidad maliciosa

Sub Categoría: Oponibilidad u oposición

Sub Categoría: Mala fe

Categoría: Usucapión notarial

Sub Categoría: Usucapión

Sub Categoría: Competencia notarial

Va como Anexo 1, la matriz de categorización de

## **2.3. Escenario de estudio y caracterización de sujetos**

### **2.3.1. Escenario de estudio**

La presente investigación se ha realizado en Lima Este, estando conformado por las notarías y estudios de abogados dentro de este límite territorial, los cuales fueron entrevistados sobre los planteamientos producto del tema de investigación con la finalidad de que, a partir de sus respuestas, se logre materializar la propuesta de solución planteada.

Con respecto al análisis documental, se realizó desde del Código Civil, la Ley 26662 y el Decreto Legislativo Nro. 1049.

### **2.3.2. Caracterización de sujetos**

Fueron tomados en consideración para la presente investigación, entre 10 personas abogados o Notarios, manteniendo como criterio para ser incluidos, el hecho de tener experiencia superior a dos años en Derecho Notarial y Registral, así como haber participado en procesos no contenciosos relacionados a la usucapión notarial; siendo excluidos aquellos profesionales que hayan realizado su último caso sobre esta materia hace más de un año.

La estrategia de muestreo cualitativo se fijará a partir de los criterios de saturación y redundancia; debido a que, entre las características demográficas se estableció que el nivel de educación deberá ser superior en Derecho, respecto a las experiencias se consideró un mínimo de 2 años en ejercicio de la profesión en materia civil, notarial y registral que permitieron obtener información detallada y profunda sobre el fenómeno que investigado.

#### **2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.**

La técnica aplicada corresponde al análisis documental, con la finalidad de lograr una distinción a nivel doctrinal y normativo del enfoque que se comparte respecto a la oponibilidad maliciosa; con el auxilio del instrumento de guía de análisis documental.

Desde Hernández et al. (2014)., en su libro nos aclara que, al referirnos a este instrumento citado en el párrafo precedente, se representan anotaciones que se desprenden de ideas o conceptos que van aflorando en el desarrollo de todo proceso de investigación.

Por ello, también se aplicó la técnica de entrevistas, con el objetivo de ampliar los alcances sobre los objetivos específicos, utilizando como instrumento a la guía de entrevista que fue validada por especialistas temáticos y metodológicos.

#### **2.5. Procedimientos de análisis de datos**

Con el objeto de abordar el logro del objetivo general planteado, se aplicó la técnica de análisis documental y la técnica de entrevista, la primera se realizó por medio de guías de análisis documental, para conseguir adentrarnos en la doctrina y marco normativo de contexto nacional, así como de contexto internacional, valiéndonos de libros, diversas tesis y artículos de carácter científico respectivamente.

Iniciamos con una lista de diversos autores de libros y tesis relacionadas a la oposición maliciosa en Perú, luego pasamos a seleccionar con rigor a aquellas lecturas que sirvieron para la vigente investigación, luego de advertir una orientación de desarrollo literario hacia la aplicación de casos sobre usucapión notarial, este análisis y discernimiento entre el universo de autores citados inicialmente, nos permitió extraer aquellos datos que concuerdan con la línea de investigación del

presente desarrollo; debido a que, el análisis de la norma vigente permite compararla con la realidad en el país; posterior a ello, se procesaron apoyándose de programas de computadora como Microsoft Word, mediante el cual se elaboran diferentes tablas para permitir condensar toda la información que luego ha sido insertada para un mejor entendimiento.

Respecto al tercer objetivo específico, referente a proponer una regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial; se logró mediante entrevistas que contuvieron múltiples preguntas originadas desde la presente investigación, las cuales han sido materia de análisis.

Conforme lo expresa Hernandez et al. (2014), este procedimiento es de vital relevancia en toda investigación del tipo cualitativo; puesto que, con los datos logrados se pasará a discutir los resultados que permiten llegar a conclusiones expresadas en tablas que hacen comprensible la información a todo lector.

## **2.6. Criterios éticos**

Los tres principios éticos elegidos son:

Primero, el respeto a las personas, porque bajo este principio se valora el aporte del individuo respecto a la presente investigación científica, ya que su capacidad de discernir sobre fines personales y de dirección permitirán enriquecer la aplicación del instrumento de entrevista propuesto.

Segundo, el principio de justicia, que es de vital importancia; debido a que, constituye una directriz para el éxito de la presente tesis, siendo el principal argumento aquel que ubicamos en la justificación social, pues la regulación de la oponibilidad afectará positivamente la aplicación de los procedimientos no contenciosos de usucapión bajo la competencia notarial.

Por último, el consentimiento informado, que se trata de lograr cuando las personas accedan a participar en la investigación porque están en línea con sus valores y principios; además, despiertan su interés en contribuir con su experiencia frente al fenómeno estudiado, sin que esta participación les ocasione algún daño moral.

Para Noreña et al., (2012), se enfatiza sobre los componentes éticos porque requieren de supervisión para garantizar un cuidadoso manejo de la calidad y el rigor científico en el proceso de investigación.

## **2.7. Criterios de Rigor científico**

En la presente tesis se toma como principios pilares de rigor científico a la confirmabilidad, consistencia y relevancia.

### **Confirmabilidad:**

Respecto a ello, se ha centrado en la capacidad de obtener resultados objetivos y consistentes, los cuales aseguran que los hallazgos sean verificables por otros investigadores, garantizando la fiabilidad de los datos.

### **Consistencia:**

Debido a la complejidad inherente, la estabilidad de los datos y la replicabilidad exacta en estudios cualitativos son aún desafiantes, dada la diversidad de situaciones analizadas. Aunque se buscó cierta estabilidad en la información; debido a que, la naturaleza cualitativa implica un grado inherente de inestabilidad.

### **Relevancia:**

Considerando que, la importancia de un estudio radica en evaluar si existe coherencia entre la justificación y los resultados obtenidos en la investigación. La relevancia aseguró que los hallazgos reflejen adecuadamente los objetivos y fundamentos del proceso investigado.

En su análisis Noreña et al., (2012), rescata la importancia de los criterios de rigor como pilares fundamentales e interconexión en la evaluación de estudios que aborden aspectos subjetivos de la naturaleza humana.

### III. RESULTADOS

#### 3.1. Resultados según objetivos

Como resultado de la entrevista aplicada se evidencia lo siguiente:

**Tabla 1**

*Regulación de la oponibilidad maliciosa en la usucapión notarial.*

Entrevistados	Respuesta
E1	Podría implementarse un cuadro de sanciones severas al opositor si se comprueba su mala fe.
E2	Introduciendo requisitos estrictos de prueba para aceptar oposiciones ante el Notario.
E3	Creando un sistema de revisión como requisito especial, siendo este la conciliación extrajudicial.
E4	Estableciendo plazos específicos en el procedimiento.
E5	Estableciendo un criterio de interés para admitir la oposición.
E6	Incluyendo requisitos a la oposición.
E7	Adicionando formas de legalidad para aceptar la oposición.
E8	Verificando el interés que debe estar sujeto a geografía del predio a usucapir.
E9	Excluyendo a terceros a un parentesco ascendiente, descendiente y colateral directo.
E10	Estableciendo un perfil de oposición admisible.

*Interpretación:* Son múltiples las alternativas que pondrían fin a la cuestionada oponibilidad de mala fe que se permite, entre ellas las más resaltante es la inclusión

de un requisito especial de conciliación extrajudicial previa a la presentación de la solicitud, además de otros criterios para su admisión.

**Tabla 2**

*Relevancia de la oponibilidad en la usucapión notarial.*

<b>¿Es relevante para nuestro ordenamiento jurídico el ejercer oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales?</b>	
<b>Entrevistados</b>	<b>Respuesta</b>
E1	Sí, la oponibilidad es relevante porque garantiza que terceros puedan defender legítimamente sus derechos en los procesos de usucapión notarial.
E2	La oponibilidad asegura que los derechos de los propietarios actuales sean considerados, evitando que la adquisición de propiedad se realice de manera automática.
E3	Es fundamental, ya que proporciona seguridad jurídica tanto para el solicitante como para terceros que puedan tener interés en el bien.
E4	La oponibilidad permite equilibrar los derechos del solicitante y de quienes pudieran verse afectados por la usucapión notarial.
E5	Sí, es esencial, ya que evita el abuso del proceso de usucapión y protege la integridad del sistema jurídico.
E6	La relevancia de la oponibilidad radica en que impide la adquisición de un bien sin que otros interesados puedan expresar su posición o derechos sobre él.
E7	El ejercicio de la oponibilidad es importante porque garantiza que las decisiones notariales sean equilibradas y respeten los derechos de todos los involucrados.



E8	Es crucial para evitar conflictos futuros, ya que permite que cualquier posible afectado intervenga antes de que se formalice la adquisición del bien.
E9	Sí, la oponibilidad es una herramienta necesaria para asegurar que el proceso notarial sea transparente y justo para todas las partes.
E10	Es relevante porque fomenta un proceso más equitativo, donde tanto el solicitante como los terceros interesados tienen la oportunidad de ser escuchados antes de concluir el trámite.

*Interpretación:* La oponibilidad en procesos notariales protege los derechos de terceros, asegurando un equilibrio entre solicitantes y afectados. Evita adquisiciones automáticas y abusos del sistema, promoviendo transparencia y seguridad jurídica. Además, permite la intervención antes de la usucapión, previniendo conflictos futuros y fortaleciendo la confianza en los procesos y en el sistema jurídico.

### Tabla 3

#### *Utilidad de la usucapión notarial*

<b>¿Por qué resulta tan útil para el ciudadano acceder a la usucapión notarial?</b>	
<b>Entrevistados</b>	<b>Respuestas</b>
E1	Porque le brindaría al ciudadano la certeza legal respecto de su propiedad frente a terceros.
E2	Porque la alternativa judicial implica demasiado tiempo para que se le reconozca su derecho como propietario.
E3	Porque evitaría al ciudadano invertir demasiados años en conseguir que se le reconozca su derecho.
E4	Porque no necesitaría proceder por la vía judicial que implica invertir demasiados años.

E5	Porque legaliza la posesión de la propiedad.
E6	Porque les permite a los solicitantes acceder al derecho de propiedad de forma segura y eficiente.
E7	Porque evita iniciar un proceso judicial con el mismo fin.
E8	Porque la usucapión notarial debe aplicarse conforme la esencia de la norma.
E9	Sí resulta útil, pero debe ir acompañado de una política de vivienda.
E10	Para formalizar la posesión calificada ejercida por el ciudadano

*Interpretación:* La utilidad de la usucapión notarial consta de la certeza legal y eficiencia en la legalización de la propiedad, evitando largos procesos judiciales.

#### **Tabla 4**

Beneficios de la usucapión notarial frente a la judicial

<b>¿Qué beneficios concede al ciudadano inscribir la usucapión notarial sin necesidad de ir por la vía judicial?</b>	
<b>Entrevistados</b>	<b>Respuestas</b>
E1	Ahorro de tiempo, porque los procesos judiciales son muy largos en nuestro país.
E2	Regularizar la propiedad por una competencia célere.
E3	El ahorro de tiempo y dinero en favor del solicitante.
E4	Reducción de la carga procesal en el sistema judicial para atender asuntos que sí requieran la intervención de un juez.
E5	Definitivamente mayor rapidez en la obtención de la titularidad legal del inmueble a prescribir.
E6	Experimentar una simplicidad en el trámite notarial.

E7	Al acceder al derecho de propiedad incrementarían las transacciones inmobiliarias.
E8	Evitar costos en patrocinio legal añadidos al tiempo invertido.
E9	Primero la celeridad, haciendo hincapié en promover la usucapión de corto plazo.
E10	El principal beneficio es reconocerle su derecho de propiedad.

*Interpretación:* La usucapión notarial debe permitir ahorrar tiempo en la regularización de la propiedad en beneficio de los solicitantes y reducir la carga judicial.

### **Tabla 5**

Impacto de regular la oponibilidad maliciosa en la usucapión notarial

**¿Cuál podría ser el impacto de proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa en el aumento de la implementación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial?**

<b>Entrevistados</b>	<b>Respuestas</b>
E1	Observaríamos una reducción sustancial en los litigios por disputas fraudulentas.
E2	Sería un impacto positivo para el ciudadano porque no encontrarían oposición sin fundamento.
E3	Evitaría que se recree una conducta delictiva de extorsión frente a quienes tienen legítimo derecho de usucapir.
E4	El análisis macroeconómico de uso de esta vía, ya que implicaría costo mayor para el ciudadano.
E5	Fomentaría el uso de la competencia notarial frente a la judicial.

E6	Pondríamos un acceso más rápido a la ansiada seguridad jurídica en aplicación de este procedimiento.
E7	Estaría incentivando confianza en estos trámites a nivel notarial.
E8	Reduciríamos los chantajes económicos.
E9	Resulta incierto porque no sabemos si los costos acompañarían al uso de este mecanismo para ser promovido.
E10	Evitar que estos terceros afecten la solicitud de usucapiente.

*Interpretación:* La usucapión notarial aplicada masivamente debe impactar en un acceso rápido a la seguridad jurídica, aunque los costos económicos deban ser un factor por considerar.

### **3.2. Aporte de Investigación**

El aporte está orientado a solucionar el problema encontrado en el contexto donde se realiza la investigación, transformando el objeto de este.

#### **3.2.1. Fundamentación**

En el Perú, la oposición permitida para interrumpir los procedimientos de usucapión tramitados a nivel notarial carecen de regulación de quien invoca este derecho, generando una inseguridad para la sociedad, además del perjuicio económico que repercute al solicitante que puede terminar viendo perdido los pagos por gastos notariales realizados si se materializa la interrupción o en su defecto, terminar siendo víctima del delito de extorsión por quien presentó este recurso con el simple hecho de generar un agravio a cambio de un interés económico.

La facultad concedida al Notario Peruano para llevar a trámite este tipo de procedimiento no contencioso, está contenido en la Ley 27333 Art. 5; no obstante, lo que en su esencia debió significar un descongestionamiento del aparato judicial, no cumple su función y aunque para países de Sudamérica es una aspiración contar con

una ley semejante a la nuestra, esta facultad necesita ser regulada para que su aplicación se incremente con los años.

Dado que este problema ya ha sido explorado por diversos autores peruanos coincidentemente concluyen al marcar una omisión por parte del legislador de la fecha, al evitar pronunciarse sobre este vacío legal que admite en la práctica una oponibilidad ilegítima, debido a la ausencia de filtros o requisitos previos exigibles por parte del Notario (Giraldo, 2019; Velásquez, 2019; Gallegos, 2020, Ricaldi & Ramirez, 2021; Cuadros & Gamarra, 2022; Candia & Llerena, 2020; Flores & Flores, 2020; Pretel, 2021; Hurtado, 2022).

Recientemente, Ramirez (2019) y Durán & Arbierto (2019), clarifican que la mala fe es una realidad tangible en la población y los sujetos que la practican, tienen un nivel de consciencia, respecto al abuso del derecho que practican para buscar un menoscabo monetario ante terceros (Vasquez, 2011; Pascual, 2011; Schiantarelli, 2016; Carazas, 2019).

Por lo tanto, existe una necesidad inaplazable para resolver favorablemente este problema que ataca la esencia de la Ley citada, la cual debe actuar en favor de la sociedad y la desobstrucción del aparato judicial.

### **3.2.2. Diagnóstico**

El fondo del proyecto de ley, responde a los puntos concordantes como resultado de las entrevistas practicadas a los sujetos que han cumplido con el perfil de inclusión y exclusión fijados con antelación, quienes expresaron su interés y convencimiento sobre la utilidad que significa regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial; por cuanto, el vacío legal existente constituye una ventana para practicar un acto abusivo del derecho en agravio de la sociedad.

### **3.2.3. Costos y presupuestos del aporte**

La propuesta de ley tiene un impacto positivo porque incluye una modificación en el inciso f) y g) artículo 5 de la Ley N° 27333, la cual refiere a la oponibilidad admitida en este tipo de procedimientos notariales.

Además, al estar incluido en la ley mencionada, no significa una carga financiera al Ministerio de Economía y Finanzas.

### **3.2.4. Valoración y corroboración de los Resultados**

Los especialistas que fueron consultados para analizar y validar la propuesta práctica pueden llegar a la conclusión de que puede considerarse un aporte práctico plausible y viable, que sirve como solución al problema planteado.

Es por ello por lo que se proyecta la siguiente fórmula legal:

**Proyecto de Ley: .....**

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL INCISO F) Y G) DEL ARTÍCULO 5 DE LA LEY N° 27333, COMPLEMENTARIA A LA LEY N° 26662.**

### **Artículo 1. Objeto**

Modificación del inciso f) y g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, complementaria a la Ley N° 26662.

### **Artículo 2. Modificatoria**

#### **Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio**

(...)

f) “Transcurrido el término de 50 (cincuenta) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción”.

(...)

g) “Si existe oposición de algún tercero, solo podrá admitirse ante el Notario si se verifica que ha sido presentado por escrito debidamente sustentado. Asimismo, deberá estar suscrito por un colindante del predio en cuestión, 3 (tres) testigos que declararán conocer al opositor como legítimo propietario y poseedor mediato del inmueble, así como autorizado por un abogado, inmediatamente deberá notificar al solicitante sobre la oposición presentada.”

- Respecto al colindante, el Notario deberá entrevistarlo presencialmente en la Notaría, en un plazo no mayor de 3 (tres) días desde la notificación al solicitante, para ratificar su declaración a partir de preguntas que el Notario determine conveniente, del cual se levantará una acta que se incluirá al expediente.

Cada colindante del predio solo podrá intervenir por una única vez en favor de cualquier opositor, estando limitado la cantidad de oposiciones al número de colindantes al predio.

- Respecto a los testigos, están impedidos aquellos conforme establece el art. 56 del Decreto Legislativo N°1049, además deberán acreditar ser vecinos de la urbanización y/o distrito del predio en proceso de prescripción, debiendo figurar en su documento de identidad el domicilio según lo antes señalado.

Cualquier oposición fuera de los límites previstos será calificado como oponibilidad maliciosa; en consecuencia, queda expedito al solicitante el inicio de las acciones de civiles y penales conforme a Ley.

Solo al concurrir todos los requisitos previos, la oposición dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente”.

(...)

### **3.3. Discusión de resultados**

Con relación al primer objetivo específico, que se enfoca en determinar la importancia de la oponibilidad dentro de los procesos no contenciosos notariales, es fundamental comprender el análisis jurídico que se realiza sobre la regulación de la oposición, la cual se aborda en la pregunta presentada en la Tabla 2 que recopila información sobre la relevancia al invocar este derecho. Los entrevistados subrayaron la importancia de esta medida porque ayuda a prevenir abusos por parte de terceros que, se suma a garantizar la transparencia del procedimiento ante el Notario. En este sentido, Giraldo (2019) y Gallegos (2020) coinciden en señalar que, el opositor se presume dotado de buena fe al creer que debe invocar la oposición como medida de protección ante un eventual abuso por parte del solicitante, resultando congruente con el resultado de la entrevista; sin embargo, se contrapone con la teoría del abuso del derecho y el principio de buena fe, puesto que, esta teoría materializa la actuación fraudulenta no excluyente en el individuo que se opone, dado el vacío legal existente en la norma y su reducida aplicación, presume una posibilidad de atentar contra la conducta honesta del derecho invocado, constituyéndose en prácticas abusivas en contra de las buenas costumbres.

En cuanto al segundo objetivo específico, el cual se centra en explicar las ventajas del procedimiento de usucapión notarial, se formularon preguntas que se presentan en las tablas 3 y 4 de los resultados. Estas preguntas tienen como finalidad recolectar información relacionada con la utilidad y los beneficios que este procedimiento ofrece, lo que nos permite comprender de manera más profunda estos dos conceptos, los cuales están estrechamente vinculados con el objetivo planteado. Los entrevistados coincidieron en señalar que la usucapión notarial se distingue por su eficiencia, particularmente en lo que respecta al ahorro de tiempo en beneficio de los solicitantes. Esta característica es especialmente relevante y encuentra sustento en los estudios de Ferrante (2022), quien subraya el potencial de este procedimiento para legalizar y sanear propiedades de manera expedita.

Asimismo, la teoría de la competencia notarial refuerza estos argumentos al destacar, como lo señala Tarazona (2021), que todo procedimiento llevado a cabo bajo la competencia notarial debe orientarse a hacer respetar los derechos de los solicitantes, siempre en consonancia con los requisitos legales establecidos. De esta manera, la usucapión notarial se presenta no solo como una herramienta jurídica eficiente, sino también como una vía que contribuye a la seguridad jurídica, garantizando que los procesos de adquisición de la propiedad se realicen de manera rápida y efectiva, en armonía con el marco normativo vigente.

Respecto al tercer objetivo específico, que tiene como propósito proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa con el fin de aumentar la implementación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial, se abordó una pregunta en la Tabla 1 que reúne respuestas para abordar la regulación de la oponibilidad maliciosa especialmente en lo que respecta a la seguridad jurídica que debe imperar al admitir una oposición. Esta admisión debe basarse en criterios claros y bien definidos, previos a su aceptación.

En este contexto, los autores Ramirez (2019) y Duran & Arbieta (2019) subrayan la importancia crucial de la oponibilidad y la necesidad de una regulación específica que pueda ser efectivamente aplicada en el ámbito notarial; dado que, esta resulta una realidad tangible. La teoría del abuso del derecho y el principio de buena fe juegan un papel central en este análisis, reafirmando, según Carazas (2019), que el ejercicio del derecho invocado debe ser legítimo y no debe perturbar injustificadamente la estabilidad y la tranquilidad de quienes opten por seguir este



procedimiento notarial. De este modo, la regulación de la oponibilidad no solo garantiza un proceso justo y equitativo, sino que también asegura que las oposiciones se manejen de manera que protejan tanto los derechos de los solicitantes como la integridad del proceso notarial en sí.

En alineación con el objetivo general de esta investigación, el cual busca establecer la necesidad de regular la oponibilidad maliciosa con el fin de aumentar la efectividad del procedimiento no contencioso de usucapión notarial, la información proporcionada por los entrevistados converge hacia una decisión unánime en el sentido de destacar los vacíos legislativos presentes en la normativa actual y proponen diversas soluciones, como se evidencia en las respuestas a la pregunta presentada en la Tabla 5. Estas soluciones están orientadas a frenar las prácticas indebidas de aquellos que utilizan el derecho de oposición como una herramienta extorsiva contra los ciudadanos que desean iniciar un trámite notarial de usucapión.

Este consenso entre los entrevistados refleja un problema similar al identificado por Candia y Llerena (2020), quienes señalan que la falta de una regulación adecuada obstaculiza el correcto funcionamiento de la intención legislativa original. Según la teoría de la usucapión, este procedimiento debería permitir el reconocimiento del derecho de propiedad basándose únicamente en la acreditación de una posesión calificada. No obstante, la ausencia de regulación adecuada ha generado vacíos legales que incrementan injustificadamente la carga probatoria para el solicitante, complicando el proceso de usucapión en la vía notarial.

Carazas (2019) y Varsi (2016) desarrollan esta problemática al analizar los elementos constitutivos de la posesión que debe ejercerse en calidad de propietario. Ambos autores subrayan que dicha posesión, en un contexto ideal, no debería encontrarse con mayores obstáculos. Sin embargo, en la realidad, los vacíos legales actuales crean un entorno adverso para el usucapiente que opta por la vía notarial. Este panorama refuerza la necesidad urgente de una regulación clara y precisa que elimine estas barreras, garantizando así un acceso más justo y expedito al reconocimiento de derechos de propiedad mediante la usucapión notarial.

#### **IV. CONCLUSIONES**

De la presente investigación se desprende como conclusión principal que, es indispensable establecer normativas que regulen la oponibilidad maliciosa con el fin de aumentar la implementación de este procedimiento en la jurisdicción notarial, pues a lo largo de los años este tipo de actos se han visto interrumpido por razones injustificadas desde su carencia de legalidad, razón por la cual se desencadena un incremento de ser atendidos en la vía judicial.

Se evidencia bajo el logro de la investigación actual, la importancia de la oponibilidad; pues no pretendemos eliminar el ejercicio de este derecho, porque reconocemos que permite limitar actos ilegales que pudieran afectar a terceros legitimados; no obstante, su regulación sigue siendo necesaria, como han expresado los diferentes expertos en la aplicación de nuestro instrumento de entrevista.

Es preciso señalar como otra conclusión que, la principal ventaja para el individuo que lleva a cabo un proceso de usucapión a través de la vía notarial radica en la disminución del tiempo necesario para la validación de la titularidad de su propiedad. De este modo, logra suscribir la garantía jurídica respecto al bien inmueble, haciéndolo oponible ante terceros.

Por último, sobre la postura de proponer regular la oponibilidad maliciosa, concluimos indicando que sí es posible, pues más allá de las exigencias formales que permitirían este objetivo, esta regulación fomentará la aplicación de la usucapión en competencia notarial, pues con ello se garantiza su fluidez en el trámite en beneficio de la ciudadanía que requiera este servicio.

## **V. RECOMENDACIONES**

Es recomendable que se promueva una reforma legal que establezca un control más riguroso sobre la oponibilidad en los procesos de usucapión notarial. Esta reforma debería incluir la implementación de criterios claros para la presentación de oposiciones, con el fin de evitar interrupciones maliciosas o injustificadas que desvirtúen el objetivo de este procedimiento. Además, se sugiere que se introduzcan sanciones para aquellos que abusen de este derecho, con el fin de disuadir conductas que obstruyan el acceso legítimo al reconocimiento de la propiedad a través de la usucapión notarial.

Asimismo, el Consejo del Notariado debe establecer un sistema de auditoría regular y exhaustiva para verificar el cumplimiento del principio de inmediatez en la actuación de los notarios. Este principio, fundamental para la credibilidad del proceso notarial, exige que los notarios asuman personalmente la responsabilidad de cada acto que autentiquen o legalicen, asegurando que la verificación y validación de documentos se realice con la debida diligencia y proximidad. Para garantizar la efectividad de esta medida, se recomienda que el Consejo del Notariado implemente auditorías periódicas que revisen la adherencia de los notarios a este principio. Estas auditorías no solo reforzarán la confianza pública en el servicio notarial, sino que también promoverán una mayor transparencia y rigor en el ejercicio de las funciones notariales, asegurando que los actos realizados cumplan con los más altos estándares de legalidad y ética profesional.

Finalmente, se recomienda que los notarios participen activamente en su comunidad, dentro de la provincia de su jurisdicción, para promover mejoras legislativas que beneficien a los ciudadanos. Este involucramiento podría incluir la organización de foros, talleres y reuniones informativas donde los notarios expliquen las reformas legales en curso y cómo estas pueden impactar positivamente en la vida de las personas. Al convertirse en un puente entre la ley y la sociedad, los notarios no solo fortalecerán su rol como garantes de la legalidad, sino que también contribuirán al empoderamiento de los ciudadanos al hacerles comprender mejor sus derechos y las nuevas oportunidades que surgen de las modificaciones legales. Este enfoque participativo ayudará a construir una relación más cercana y de confianza entre los notarios y la comunidad, asegurando que las mejoras en la ley sean efectivamente entendidas y aprovechadas por todos.

## REFERENCIAS

- Andrades, A. (2022). Invalidez del título desde el punto de vista de la prescripción adquisitiva. *Actualidad Jurídica iberoamericana*, (16), 490-509. <https://www.revista-aji.com/wp-content/uploads/2022/04/20.-Agustin-Andrades-490-509.pdf>
- Araneda, C. (2019). Cláusula de integración y el principio de buena fe. *Revista Justicia & Derecho*, 2(2), 15–32. <https://doi.org/10.32457/rjyd.v2i2.279>
- Baldeón, K. (2020). Transparencia en la función notarial. *Lex – Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política*, (18), 217-234. <http://revistas.uap.edu.pe/ojs/index.php/LEX/article/view/2178/2282>
- Asencio, O. M., & Calvay, Y. L. (2018). *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*. [Tesis de grado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. Repositorio UPAG. <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/749>
- Buendía, C. (2019). *Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral* [Tesis de Maestría, Universidad Nacional Federico Villareal]. Repositorio Institucional UNFV. <https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/2786>
- Bernales, E. (2012), *La Constitución de 1993* (2da. ed.). IDEMSA.
- Berastain, C. (2003). Requisitos de la Prescripción Adquisitiva. En: *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Gaceta Jurídica.
- Cuadros, H., & Gamarra, B. (2022). *El uso arbitrario de la oposición en la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, Arequipa, 2022* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/93940>

- Campos, M. (2022). Bienes y derechos reales (2a. ed.). IURE Editores.
- Canchanya, O., & Yaranga, R. (2021). *Análisis normativo de la Usucapion en sede notarial y su ineficacia generada por las oposiciones dolosas – Perú - 2020*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/66460>
- Candia, J., & Llerena, A. (2020). *La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/3726>
- Carazas, S. (2019). *La oposición en los trámites notariales de saneamiento de titulación de predios* [Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas]. Repositorio institucional Dspace. <https://repositorio.uap.edu.pe/handle/20.500.12990/9339>
- Corchuelo, D. & León, M. A. (2016). La oposición eficaz: Análisis basado en el proceso monitorio del Código General del Proceso. *Revista de Derecho Privado*, (30), 339-369. <https://doi.org/10.18601/01234366.n30.11>
- Ccapa, R. (2010). Curso de especialización para el acceso a la función notarial (1era ed.). Editorial Adrus.
- Couture, E. (1980). Fundamentos del Derecho Procesal Civil (3ra. ed.). Editorial Ediciones Depalma.
- Didier, F. (2020). Principio de la buena fe procesal en el derecho procesal civil brasileño. *Revista de la Maestría en Derecho Procesal*, 8 (1), 14-33. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/22576/21768>

- Durán, L., & Arbieta, H. (2019). La prescripción de la acción de la administración tributaria para exigir el cobro de la deuda tributaria: ¿es inconstitucional el Decreto Legislativo 1421?. *THEMIS Revista de Derecho*, (76), 129-144. <https://doi.org/10.18800/themis.201902.007>
- De La Lama, M. (1912). *Código de Procedimientos Civiles*. Editorial Librería e Imprenta Gil.
- Dávalos, R. (1992). ¿Usucapión en la vivienda?. *Revista Cubana de Derecho*, Unión Nacional de Juristas de Cuba. (05), 79-90.
- Ferrante, A. (2022). La usucapión en el ordenamiento boliviano, entre empujes jurisprudenciales y tutela de la función social de la propiedad. *Actualidad Jurídica iberoamericana*, (17), 980-1005. <https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2022/09/31.-Alfredo-Ferrante-pp.-980-1005.pdf>
- Flores, L., & Flores, W. (2020). *Las deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la zona registral N° IX – Sede Lima, 2016-2021* [Tesis de pregrado, Universidad privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/31411>
- Gallegos, W. (2020). *La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática* [Tesis de Maestría, Universidad Nacional Federico Villareal]. Repositorio Institucional UNFV. <https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/4423>
- Gutierrez, W. (2021). El notario de fe pública y el fortalecimiento de la carrera notarial. *Revista Jurídica Derecho*, 10(14), 116-132. [http://www.scielo.org.bo/pdf/rjd/v10n14/v10n14\\_a07.pdf](http://www.scielo.org.bo/pdf/rjd/v10n14/v10n14_a07.pdf)
- Guerrero, O. M. (2020). Cuestiones problemáticas del derecho de propiedad ¿Existe en verdad una verdadera seguridad jurídica?. *Revista de Ciencias Jurídicas Exégesis*. (61), 183- 197. <https://vlex.com.pe/vid/cuestiones-problematicas-derecho-propiedad-850692478>

- Giraldo, L. (2019). *La función notarial en casos de oposición fraudulenta, en la prescripción adquisitiva de dominio, en la provincia de Huaraz – 2019* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/67931>
- Gallegos, W. (2020). *La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática* [Tesis de Maestría, Universidad Nacional Federico Villareal]. Repositorio Institucional UNFV. <https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/4423>
- García, E. (2010). *Posesión y propiedad: Estudios críticos*. Marcial Pons
- Gonzales, G. (2018). *La propiedad: Un enfoque constitucional* (1era. ed.). Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2017). *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio* (4a. ed.). Editorial el Buho.
- Gonzales, G. (2015). *La Usucapión. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. (3era ed.). Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2005). *Derechos Reales*. Juristas Editores.
- Herrera, J. (2022). La buena fe en las restituciones consecutivas a la nulidad de un contrato. Comentario crítico a la sentencia CSJ-SC5513 de 2021. *Revista de Derecho Privado*, (43), 421-436. <https://doi.org/10.18601/01234366.n43.18>
- Hurtado, I. (2022). *La Oposición En La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial, Como Ejercicio Abusivo De Derecho* [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio digital de la Universidad Privada Antenor Orrego. <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/9545>

- Hernandez R., Fernandez C., & Baptista M. (2014). Metodología de la investigación (6ta. ed.). Interamericana Editores
- Hernández, A. (1980). La posesión. Editorial Civitas.
- Ihering, R. von. (1968). Teoría de la posesión. Editorial Reus
- Lama, H. E. (2008). El título posesorio en el Derecho Civil Peruano. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 3(3), 139-158. <https://doi.org/10.35292/ropj.v3i3.120>
- Lacruz, J.L. (1957). La oponibilidad de los actos jurídicos en el Derecho Romano. Editorial Bosch
- Martínez, J. (2023). Sobre la posesión para adquirir el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva en Cataluña. Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, 19 de diciembre de 2019, Número de Recurso 147/2019, Número de Resolución 84/2019. *Revista Justicia & Derecho*, 6(1), 1–14. <https://doi.org/10.32457/rjyd.v6i1.2037>
- Mejorada M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Asociación Civil Derecho & Sociedad*. (40). 251-256. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/download/12805/13362/>
- Noreña, A. L., Alcaraz-Moreno, N., Rojas, J. G., & Rebolledo-Malpica, D. (2012). Aplicabilidad de los criterios de rigor y éticos en la investigación cualitativa. *Aquichán*, 12(3), 263-274. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1657-59972012000300006&lng=en&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-59972012000300006&lng=en&tlng=es).
- Osorio, M. (2012). Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales (26a. ed.). Editorial Heliasta.



- Ortells, F. (2014). *La teoría de la posesión de Ihering y su recepción en el derecho español*. Thomson-Reuters Aranzadi
- Peralta, J. (2022). *Prescripción adquisitiva de dominio y derecho a la propiedad en sede notarial* [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Cuenca]. Repositorio de investigación Universidad Católica de Cuenca. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/12478>
- Pretel, J. (2021). *La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial* [Tesis de pregrado, Universidad privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/28108>
- Pasco, A. (2022). Pacificidad y animus domini en la Prescripción. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (110), 125-137. [http://works.bepress.com/alan\\_pasco/152/](http://works.bepress.com/alan_pasco/152/)
- Pasto, P. (2020). *Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y el patrimonio familiar* [Tesis de pregrado, Universidad Técnica de Ambato]. Repositorio Universidad Técnica de Ambato <https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/31854?mode=full>
- Pasco, A. (2019). Quien compra sin ver posesión tiene mala fe. *Gaceta Jurídica*, (249), 45-61. [https://works.bepress.com/alan\\_pasco/66/](https://works.bepress.com/alan_pasco/66/)
- Pascual, A. (2011). La "mala fe". *Vniversitas*, (122), 441-481 <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82522606015>
- Quirós, G. M. (2008). *Discrepancia o Discusión en torno al tema del Título en la Usucapión* [Tesis en grado, Universidad de Costa Rica]. Repositorio institucional de la Universidad de Costa Rica. <https://www.kerwa.ucr.ac.cr/handle/10669/16282>
- Ricaldi, D., & Ramirez, J. (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 pregrado, Universidad Peruana los Andes].

<https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/3340>

Ramirez, E. (2019). *La oposición de mala fe y la seguridad jurídica dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble en sede notarial en provincia de Huamanga* [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga]. Repositorio Institucional UNSCH. <http://repositorio.unsch.edu.pe/handle/UNSCH/5009>

Schopf-Olea, Ad. (2022). Buena fe en la construcción de términos implícitos en los contratos. *Revista chilena de derecho privado*, (38), 131-171. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722022000100131>

Serrano, D. (2022). *La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio como limitación constitucional al derecho de propiedad en el Derecho Civil Ecuatoriano* [Tesis de pregrado, Universidad Central del Ecuador]. Repositorio Digital. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/28523>

Santos, P. (2020). *Viabilidad de la prescripción adquisitiva de dominio y capacidad restringida para USUCAPIR en la provincia de Huaura, año 2020* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional José Faustino Sanchez Carrión]. Repositorio UNJFSC. <http://hdl.handle.net/20.500.14067/5039>

Silva, M. (2020). La legitimación del vendedor citado de evicción para alegar la prescripción adquisitiva y extintiva. *Revista chilena de derecho privado*, (35), 51-80. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722020000200051>

Schiantarelli, J. P. (2016). La mala fe como causal de irregistrabilidad marcaría en la práctica legal peruana. *Advocatus*, (034), 181-203. <https://doi.org/10.26439/advocatus2016.n034.4451>

Tinajeros, M. (2022). El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales. *YachaQ: Revista De Derecho*, (13), 41-56. <https://doi.org/10.51343/yq.vi13.914>

- Tarazona, F. (2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Lumen*, 17(2), 320–332. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n2.2475>
- Tuyume, B. E. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. [Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de Tesis USAT. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/696>
- Vargas, L. (2022). La aplicación del principio de oponibilidad para la solución de casos de doble venta inmobiliaria: Un análisis jurisprudencial. *THEMIS Revista De Derecho*, (81), 169-185. <https://doi.org/10.18800/themis.202201.005>
- Velásquez, B. (2019). *La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la ciudad de Huancayo, 2018* [Tesis de pregrado, Universidad Continental]. Repositorio Institucional Continental. [https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/7103?locale=pt\\_BR](https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/7103?locale=pt_BR)
- Varsi, E. (2018). La posesión, el inicio y teorías: animus y corpus como elementos constitutivos. *Jurídica: Suplemento de Análisis Legal de El Peruano*, 12(687), 4-5. <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/6152>
- Varsi, E. (2016). La actuación del propietario. Análisis de animus domini. *Jurídica: Suplemento de Análisis Legal de El Peruano*. 1, 4-5 [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/4019/Varsi\\_Rospigliosi\\_Enrique.pdf?sequence=1](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/4019/Varsi_Rospigliosi_Enrique.pdf?sequence=1)
- Vázquez, A. (2011). *Derechos reales* (4a. ed.). San Marcos de Anibal Jesús Paredes Galván.
- Valencia, A. & Ortiz, A. (2007). *Derecho Civil. Tomo II. Derechos Reales*, (11va. ed.) Editorial Temis.

Zárate del Pino, J. B. (2018). El saneamiento del Derecho de Propiedad en procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio notarial. En: Prescripción adquisitiva en sede notarial. (pp.21-54). Lima: Gaceta Notaria

## ANEXOS

### Enfoque cualitativo

#### Anexo 01: Categorización de variables

Variables categóricas	Definición conceptual	Definición operacional	Categorías	Subcategorías	Técnica e instrumentos
Regulación de la oponibilidad maliciosa	La oponibilidad u oposición es un derecho de la persona para entorpecer un proceso y/o trámite. (Gallegos, 2020)	Se realizará entrevistas a 10 profesionales (Instrumento guía de entrevista) abogados especialistas en derecho civil, así como derecho notarial y registral	Oponibilidad maliciosa	Oponibilidad	<b>Técnicas:</b> Análisis documental. Técnica de entrevista.
	La mala fe está asociada con el nivel de consciencia de una persona para	Se realizará fichaje a diversos autores (ficha).		Mala fe	

	actuar en perjuicio de otra. (Caraza, 2019)	Se realizará revisión documental.			
Aplicación de la usucapión notarial	El procedimiento no contencioso se caracteriza por la ausencia de litis. (Asencio & Calvay, 2016)	Se realizará entrevistas a 10 profesionales (Instrumento guía de entrevista) abogados especialistas en derecho civil, así como derecho notarial y registral.	Usucapión notarial	Competencia notarial	
	La usucapión hace referencia a la adquisición de la propiedad por ejercicio del uso en concepto de propietario bajo el cumplimiento de los requisitos de ley. (Peña, 2001)	Se realizará fichaje a diversos autores (ficha).  Se realizará revisión documental.		Usucapión	

## Anexo 02: Matriz de consistencia

Formulación del Problema	Objetivos		Técnicas e Instrumentos	
<p>¿Es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023?</p>	<p><b>Objetivo general:</b> Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.</p> <p><b>Objetivos específicos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este, 2023.</li> <li>2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.</li> <li>3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial en Lima Este, 2023</li> </ol>		<p><b>Técnicas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis documental.</li> <li>• Entrevista.</li> </ul> <p><b>Instrumentos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Guía de análisis documental.</li> <li>• Guía de entrevista.</li> </ul>	
Tipo y Diseño de la Investigación	Escenario y participantes		Categorías y subcategorías	
<p>Tipo aplicada.</p> <p>Diseño no experimental y diseño de teoría fundamentada.</p>	Escenario	Participantes	Categorías	Subcategorías
	<p>Notarías y estudios de abogados dentro del límite territorial de Lima</p>	<p>Abogados o Notarios, con experiencia mayor a tres años en Derecho Notarial y</p>	<p>Oponibilidad maliciosa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oponibilidad u oposición</li> <li>• Mala fe</li> </ul>
			Categorías	Subcategorías

	Este.	Registral y haber participado en usucapiones notariales.	Usucapión notarial	<ul style="list-style-type: none"><li>• Usucapión</li><li>• Competencia notarial</li></ul>
--	-------	--	--------------------	--



### Anexo 03: Instrumentos



### FICHA DOCUMENTAL

**Título:** Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

**Objetivo general:**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023

CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA
Oponibilidad maliciosa	Oponibilidad u oposición
	Mala fe
Usucapión notarial	Usucapión
	Competencia notarial

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título: REGULACIÓN DE LA OponIBILIDAD MALICIOSA PARA INCREMENTAR LA APLICACIÓN DE LA USUCAPIÓN NOTARIAL EN LIMA ESTE, 2023**

**Entrevistado/a:** .....

**Cargo / profesión / grado académico:** .....

**Link:** .....<https://forms.gle/C4KcKUVRLSGj9xmn6>.....

**Fecha y hora:** .....

**Objetivo general:** Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

1. ¿Es relevante para nuestro ordenamiento jurídico el ejercer oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales?
2. ¿Qué semejanza existe entre la oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales y los medios de impugnación?

**Objetivo específico 1:** Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.

3. ¿Cómo podría abordarse jurídicamente la regulación de la oponibilidad maliciosa en los procedimientos notariales que obstaculizan el trámite de usucapión?
4. ¿Es necesario regular la oponibilidad maliciosa permitida en los procesos no contenciosos de competencia notarial que frenan un trámite de usucapión?

**Objetivo específico 2:** Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

5. ¿Por qué resulta tan útil para el ciudadano acceder a la usucapión notarial?

6. ¿Qué beneficios concede al ciudadano inscribir la usucapión notarial sin necesidad de ir por la vía judicial?

**Objetivo específico 3:** Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

7. ¿Cuál podría ser el impacto de proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa en el aumento de la implementación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial?
8. ¿Qué ventajas genera la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial?

## Anexo 04: Validación de Instrumentos y confiabilidad de los instrumentos



### Validación del instrumento de investigación

<b>1. NOMBRE DEL JUEZ</b>		
<b>2.</b>	<b>PROFESIÓN</b>	
	<b>ESPECIALIDAD</b>	
	<b>GRADO ACADÉMICO</b>	
	<b>EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)</b>	
	<b>CARGO</b>	
<b>Título de la Investigación: Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023</b>		
<b>3. DATOS DEL AUTOR (ES)</b>		
<b>3.1</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	
<b>3.2</b>	<b>PROGRAMA DE POSTGRADO</b>	
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>		<b>1. Guía de entrevista ( )</b> <b>2. Cuestionario ( )</b> <b>3. Lista de Cotejo ( )</b>

		<b>4. Diario de campo ( )</b> <b>5. Ficha documental</b>	
<b>5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO</b>			
<p>A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (X) en “A” si está de ACUERDO o en “D” si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias</p>			
<b>Variable dependiente</b>			
<b>Categoría</b>	<b>Ítem</b>	<b>Detalle del ítem</b>	<b>Indicadores</b>
<b>Oponibilidad maliciosa</b>	<b>1</b>	¿Es relevante para nuestro ordenamiento jurídico el ejercer oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales?	<b>A ( )      D ( )</b>  <b>SUGERENCIAS:</b>
	<b>2</b>	¿Qué semejanza existe entre la oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales y los medios de impugnación?	<b>A ( )      D ( )</b>  <b>SUGERENCIAS:</b>

	3	¿Cómo podría abordarse jurídicamente la regulación de la oponibilidad maliciosa en los procedimientos notariales que obstaculizan el trámite de usucapión?	A ( ) D ( )  SUGERENCIAS:
	4	¿Es necesario regular la oponibilidad maliciosa permitida en los procesos no contenciosos de competencia notarial que frenan un trámite de usucapión?	A ( ) D ( )  SUGERENCIAS:
Usucapión notarial	5	¿Por qué resulta tan útil para el ciudadano acceder a la usucapión notarial?	A ( ) D ( )  SUGERENCIAS:
	6	¿Qué beneficios concede al ciudadano	A ( ) D ( )  SUGERENCIAS:

		inscribir la usucapión notarial sin necesidad de ir por la vía judicial?	
	7	¿Cuál podría ser el impacto de proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa en el aumento de la implementación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial?	A ( )      D ( )  SUGERENCIAS:
	8	¿Qué ventajas genera la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial?	A ( )      D ( )  SUGERENCIAS:
<b>PROMEDIO OBTENIDO:</b>			<b>A=      D=</b>
<b>COMENTARIOS GENERALES:</b>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			

---

**Juez Expert:**  
**Colegiatura N°.....**





Validación del instrumento de investigación

<b>1. NOMBRE</b>		Antonio Enrique Vera Méndez
<b>2.</b>	<b>PROFESIÓN</b>	Abogado
	<b>ESPECIALIDAD</b>	Civil y comercial
	<b>GRADO ACADÉMICO</b>	Magister
	<b>EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)</b>	25 años
	<b>CARGO</b>	Notario
<p><b>Título de la Investigación:</b></p> <p>REGULARIZACIÓN DE LA Oponibilidad Maliciosa para Incrementar la Aplicación de la Usucapión Notarial en Lima Este, 2023</p>		
<b>3. DATOS DEL AUTOR</b>		
<b>3.1</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	Bach. Granda Román Huggo Luiz Gustavo
<b>3.2</b>	<b>PROGRAMA DE POSTGRADO</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>		<p>1. Guía de entrevista ( X )</p> <p>2. Cuestionario ( )</p> <p>3. Lista de Cotejo ( )</p> <p>4. Diario de campo ( )</p>

		5. Ficha documental	
<b>5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO</b>		Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.	
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (X) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias			
<b>Variable dependiente</b>			
<b>Categoría</b>	<b>Ítem</b>	<b>Detalle del ítem</b>	<b>Indicadores</b>
Oponibilidad maliciosa	1	¿Es relevante para nuestro ordenamiento jurídico el ejercer oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	2	¿Qué semejanza existe entre la oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales y los medios de impugnación?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	3	¿Cómo podría abordarse jurídicamente la regulación de la oponibilidad maliciosa en los procedimientos notariales que obstaculizan el trámite de usucapión?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____

	4	¿Es necesario regular la oponibilidad maliciosa permitida en los procesos no contenciosos de competencia notarial que frenan un trámite de usucapión?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
Usucapión notarial	5	¿Por qué resulta tan útil para el ciudadano acceder a la usucapión notarial?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	6	¿Qué beneficios concede al ciudadano inscribir la usucapión notarial sin necesidad de ir por la vía judicial?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	7	¿Cuál podría ser el impacto de proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa en el aumento de la implementación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	8	¿Qué ventajas genera la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
PROMEDIO OBTENIDO:			A= 8    D= 0

COMENTARIOS GENERALES:	
OBSERVACIONES:	

---

Antonio Enrique Vera Méndez  
DNI° 18084436

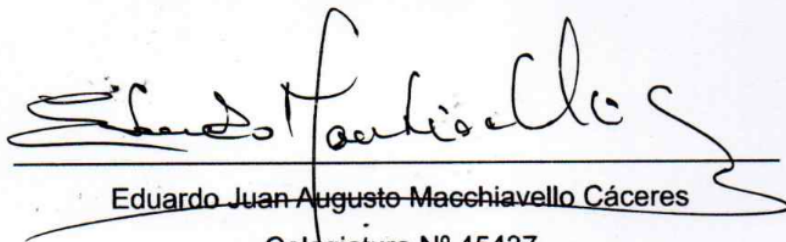
Validación del instrumento de investigación

<b>1. NOMBRE DEL JUEZ</b>		Eduardo Juan Augusto Macchiavello Cáceres
<b>2.</b>	<b>PROFESIÓN</b>	Abogado
	<b>ESPECIALIDAD</b>	Civil y comercial
	<b>GRADO ACADÉMICO</b>	Magister
	<b>EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)</b>	24 años
	<b>CARGO</b>	Abogado
<p><b>Título de la Investigación:</b></p> <p>REGULARIZACIÓN DE LA Oponibilidad Maliciosa para Incrementar la Aplicación de la Usucapión Notarial en Lima Este, 2023</p>		
<b>3. DATOS DEL AUTOR</b>		
<b>3.1</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	Bach. Granda Román Huggo Luiz Gustavo
<b>3.2</b>	<b>PROGRAMA DE POSTGRADO</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Guía de entrevista ( X )</li> <li>2. Cuestionario ( )</li> <li>3. Lista de Cotejo ( )</li> <li>4. Diario de campo ( )</li> </ul>

<b>5. Ficha documental</b>			
<b>5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO</b>		Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.	
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (X) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias			
<b>Variable dependiente</b>			
Categoría	Ítem	Detalle del ítem	Indicadores
Oponibilidad maliciosa	1	¿Es relevante para nuestro ordenamiento jurídico el ejercer oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales?	A ( X )      D ( )  SUGERENCIAS: _____ _____
	2	¿Qué semejanza existe entre la oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales y los medios de impugnación?	A ( X )      D ( )  SUGERENCIAS: _____ _____
	3	¿Cómo podría abordarse jurídicamente la regulación de la oponibilidad maliciosa en los	A ( X )      D ( )  SUGERENCIAS: _____

		procedimientos notariales que obstaculizan el trámite de usucapión?	
	4	¿Es necesario regular la oponibilidad maliciosa permitida en los procesos no contenciosos de competencia notarial que frenan un trámite de usucapión?	A ( X )      D ( )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
Usucapión notarial	5	¿Por qué resulta tan útil para el ciudadano acceder a la usucapión notarial?	A ( X )      D ( )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	6	¿Qué beneficios concede al ciudadano inscribir la usucapión notarial sin necesidad de ir por la vía judicial?	A ( X )      D ( )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	7	¿Cuál podría ser el impacto de proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa en el aumento de la implementación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial?	A ( X )      D ( )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	8	¿Qué ventajas genera la	A ( X )      D ( )

		regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial?	)  SUGERENCIAS:
PROMEDIO OBTENIDO:		A= 8      D= 0	
COMENTARIOS GENERALES:			
OBSERVACIONES:			



Eduardo Juan Augusto Macchiavello Cáceres

Colegiatura N° 45437

DNI N°: 07212105

**EDUARDO MACCHIAVELLO C.**  
**ABOGADO**  
**COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA**  
**N° 45437**





Escuela de  
Posgrado

Validación del instrumento de investigación

<b>1. NOMBRE DEL JUEZ</b>		Aaron Oyarce Yuzzelli
<b>2.</b>	<b>PROFESIÓN</b>	Abogado
	<b>ESPECIALIDAD</b>	Derecho
	<b>GRADO ACADÉMICO</b>	Doctor
	<b>EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)</b>	22 años
	<b>CARGO</b>	Abogado
<b>Título de la Investigación:</b>  REGULARIZACIÓN DE LA Oponibilidad Maliciosa para Incrementar la Aplicación de la Usucapión Notarial en Lima Este, 2023		
<b>3. DATOS DEL AUTOR</b>		
<b>3.1</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	Bach. Granda Román Huggo Luiz Gustavo
	<b>PROGRAMA DE POSTGRADO</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>		1. Guía de entrevista ( X ) 2. Cuestionario ( ) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( )

		5. Ficha documental	
<b>5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO</b>		Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.	
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (X) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias			
<b>Variable dependiente</b>			
<b>Categoría</b>	<b>Ítem</b>	<b>Detalle del ítem</b>	<b>Indicadores</b>
Oponibilidad maliciosa	1	¿Es relevante para nuestro ordenamiento jurídico el ejercer oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	2	¿Qué semejanza existe entre la oponibilidad en los procesos no contenciosos notariales y los medios de impugnación?	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	3	¿Cómo podría abordarse jurídicamente la regulación de la oponibilidad maliciosa en los	A ( X )    D (   )  SUGERENCIAS: _____

		procedimientos notariales que obstaculizan el trámite de usucapión?	_____
	4	¿Es necesario regular la oponibilidad maliciosa permitida en los procesos no contenciosos de competencia notarial que frenan un trámite de usucapión?	A ( X )    D (   ) SUGERENCIAS: _____ _____ _____
Usucapión notarial	5	¿Por qué resulta tan útil para el ciudadano acceder a la usucapión notarial?	A ( X )    D (   ) SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	6	¿Qué beneficios concede al ciudadano inscribir la usucapión notarial sin necesidad de ir por la vía judicial?	A ( X )    D (   ) SUGERENCIAS: _____ _____ _____
	7	¿Cuál podría ser el impacto de proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa en el aumento de la implementación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial?	A ( X )    D (   ) SUGERENCIAS: _____ _____ _____

	8	¿Qué ventajas genera la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial?	A (X)    D ( )  SUGERENCIAS: _____ _____ _____
PROMEDIO OBTENIDO:		A= 8    D= 0	
COMENTARIOS GENERALES:			
OBSERVACIONES:			

Aaron Oyarce Yuzzelli

Colegiatura N° 32817

DNI N°: 10274055

## Anexo 05: Consentimiento Informado



Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

Yo, Harvey De Los Santos Aguilar, identificado con DNI N° 42253602, DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

### **Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

### **Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omite este párrafo).

Lima, 26 de abril del 2024



FIRMA  
DNI N° 42253602

-----  
Harry De Los Santos Aguilar  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. 59725

Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

Yo, *Jorge Andres Estrada Sanchez*, identificado con DNI N° *14883700*, DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, será informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.


**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omita este párrafo).

Lima, 26 de abril del 2024

  
FIRMA  
DNI N° 19823702  
COC 4615



Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

Yo, Mainer Oñator Cruz Chavez, identificado con  
DNI N° 40937051, DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

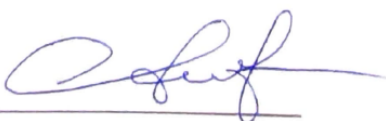
**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omita este párrafo).

Lima, 26 de abril del 2024



FIRMA

DNI N° 4093 7051

Reg CAL 67236

Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

Yo, *Luz Maribel Milagros Condon Sanchez*, identificado con DNI N° *73368548*, DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omita este párrafo).

Lima, 26 de abril del 2024



.....  
*Luz Maribel Milagros  
Condori Sanchez*  
ABOGADA  
REG. CAL 00007

---

FIRMA

DNI N° 73368548.

Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapción notarial en Lima Este, 2023

Yo, Rosa Inés Hidalgo Zela, identificado con DNI N° 10024069, DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapción notarial en Lima Este, 2023.

**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapción notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omite este párrafo).

Lima, 16 de junio del 2024



---

FIRMA

DNI N° 10024069

Rosa Inés Hidalgo Zela

ABOGADO

Reg. C.A.L. 85158

Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

Yo, ANTHONY SANTOS ESCOBEDO SALAZAR....., identificado con DNI N° 46624939....., DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, será informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omite este párrafo).

Lima, 16 de junio del 2024



.....  
*Anthony D. Escobedo Salazar*  
ABOGADO  
CAL 63599

---

FIRMA

DNI N° 46624939



Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

**María Elena Alvarado Romero**

Yo, ....., identificado con  
DNI N° **08142682**, DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omita este párrafo).

Lima, 16 de junio del 2024



MARIA ELENA  
ALVARADO ROMERO  
ABOGADA  
REG. CAL. 92762

---

FIRMA

DNI N ° 08142682

Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

Yo, ..... **Milena Ramos Tucto** ....., identificado con  
DNI N° ..... **09947716** ....., DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omite este párrafo).

Lima, 16 de junio del 2024



MILENA RAMOS  
TUJTO  
ABOGADA  
REG. CAL. 90354

---

FIRMA

DNI N ° 09947716

Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

Yo, Jaime Artaro Olaya Fernández, identificado con DNI N° 42102978, DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, será informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omite este párrafo).

Lima, 16 de junio del 2024



FIRMA  
DNI N° 42102978



JAME ARTARO  
OLAYA FERNANDEZ  
ABOGADO  
REG. CAC. 11908

Título : Regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación de la usucapión notarial en Lima Este, 2023

Yo, Marco Antonio Gastelo Medina, identificado con DNI N° 42548644, DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación (especificar el nombre), así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación:

**Objetivo General. -**

Establecer si es necesario regular la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de usucapión notarial en Lima Este, 2023.

**Objetivos Específicos. -**

1. Explicar la ventaja de la usucapión notarial en Lima Este.
2. Determinar la importancia de la oponibilidad en procesos no contenciosos notariales.

3. Proponer la regulación de la oponibilidad maliciosa para incrementar la aplicación del procedimiento no contencioso de la usucapión notarial.

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omite este párrafo).

Lima, 16 de junio del 2024



FIRMA

DNI N ° 42548644



## Anexo 06: Evidencias de la Investigación



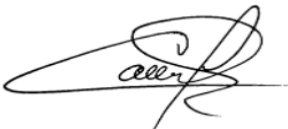
## Anexo 07: ACTA DE APROBACIÓN DEL ASESOR



### ACTA DE APROBACIÓN DEL ASESOR

Yo **Mg. CARDENAS GONZALES JOSE ROLANDO**, quien suscribe como asesor designado mediante Resolución de Escuela de Posgrado N° **383-2024/EPG-USS**, del proyecto de investigación titulado **título del proyecto de investigación**, desarrollado por el estudiante: **GRANDA ROMAN HUGGO LUIZ GUSTAVO**, del programa de estudios de **MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**, acredito haber revisado, y declaro expedito para que continúe con el trámite pertinentes.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Cardenas Gonzales Jose Rolando	DNI: 46843587	
--------------------------------	---------------	---

Pimentel, 17 de agosto de 2024