

EFICIENCIA EN LA FORMALIZACIÓN DE PROPIEDADES: EVALUACIÓN DE NULIDADES EN PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y ESTRATEGIAS DE MEJORA NOTARIAL

The efficiency in property formalization: evaluation of nullities in acquisitive prescription and notarial improvement strategies

Efficienza nella formalizzazione della proprietà: valutazione delle nullità nella prescrizione acquisitiva e strategie di miglioramento notarile

Eficiência na formalização imobiliária: avaliação das nulidades na prescrição aquisitiva e estratégias de melhoria notarial

ENRIQUE MENDOZA VÁSQUEZ
Universidad Ricardo Palma
(Lima, Perú)

Contacto: enrique.mendoza@urp.edu.pe
<https://orcid.org/0000-0001-6686-2701>

RESUMEN

El Censo Nacional 2017 del INEI reveló que el 76 % de las viviendas en Perú son propias, pero casi la mitad carece de título de propiedad. Para abordar esto, las Leyes n.ºs 27157 y 27333 permiten a los notarios formalizar la propiedad mediante prescripción adquisitiva. Sin embargo, el

Poder Judicial ha anulado muchos de estos procedimientos por incumplimiento de normas. Por un lado, este artículo analiza las causas comunes de nulidad, como deficiencias en la notificación y los requisitos legales; por otro lado, destaca la necesidad de mejorar estos procedimientos. La implementación de recomendaciones basadas en la jurisprudencia, junto con el uso de tecnologías avanzadas y formación continua, fortalecerá la seguridad jurídica y la confianza en el sistema notarial, facilitando la formalización de predios informales y promoviendo tanto el desarrollo económico como la cohesión social.

Palabras clave: formalización; prescripción adquisitiva; nulidad; seguridad jurídica.

Términos de indización: propiedad privada; vivienda; teoría legal (Fuente: Tesaurus Unesco).

ABSTRACT

INEI's 2017 National Census revealed that 76 % of homes in Peru are owned, but almost half lack title deeds. To address this, Laws 27157 and 27333 allow notaries to formalize ownership through acquisitive prescription. However, the Judiciary has annulled many of these procedures for non-compliance with regulations. On the one hand, this article analyzes common causes of nullity, such as deficiencies in notification and legal requirements; on the other hand, it highlights the need to improve these procedures. The implementation of recommendations based on jurisprudence, together with the use of advanced technologies and continuous training, will strengthen legal security and confidence in the notarial system, facilitating the formalization of informal properties and promoting both economic development and social cohesion.

Key words: formalization; acquisitive prescription; nullity; legal security.

Indexing terms: private ownership; housing; legal theory (Source: Unesco Thesaurus).

RIASSUNTO

Il censimento nazionale dell'INEI del 2017 ha rivelato che il 76 % delle abitazioni in Perù è di proprietà, ma quasi la metà non ha un titolo di proprietà. Per risolvere questo problema, le Leggi n.º 27157 e 27333 consentono ai notai di formalizzare la proprietà attraverso la prescrizione acquisitiva. Tuttavia, la magistratura ha annullato molte di queste procedure per non conformità. Questo articolo analizza, da un lato, i motivi comuni di nullità, come le carenze nella notifica e nei requisiti legali; dall'altro, evidenzia la necessità di migliorare queste procedure. L'attuazione delle raccomandazioni basate sulla giurisprudenza, insieme all'uso di tecnologie avanzate e alla formazione continua, rafforzerà la sicurezza giuridica e la fiducia nel sistema notarile, facilitando la formalizzazione delle proprietà informali e promuovendo lo sviluppo economico e la coesione sociale.

Parole chiave: formalizzazione; prescrizione acquisitiva; nullità; sicurezza giuridica.

Termes d'indexation: proprietà privata; dimora; teoria giuridica (Source: Thésaurus de l'Unesco).

RESUMO

O Censo Nacional de 2017 do INEI revelou que 76 % das habitações no Peru são propriedade, mas quase metade carece de títulos de propriedade. Para resolver este problema, as Leis n.º 27157 e 27333 permitem que os notários formalizem a propriedade através da prescrição aquisitiva. No entanto, o poder judicial anulou muitos destes procedimentos por incumprimento. Por um lado, este artigo analisa os motivos comuns de nulidade, tais como deficiências na notificação e nos requisitos legais; por outro lado, salienta a necessidade de melhorar estes procedimentos. A implementação de recomendações baseadas na jurisprudência, aliada à utilização de tecnologias avançadas e à formação contínua, reforçará a segurança jurídica e a confiança no sistema notarial, facilitando a formalização de propriedades informais e promovendo o desenvolvimento económico e a coesão social.

Palavras-chave: formalização; prescrição aquisitiva; nulidade; segurança jurídica.

Termos de indexação: propriedade privada; habitação; teoria jurídica (Fonte: Tesauro da Unesco).

Recibido: 30/7/2024

Revisado: 7/11/2024

Aceptado: 19/11/2024

Publicado en línea: 13/12/2024

Financiamiento: Autofinanciado.

Conflicto de intereses: El autor declara no tener conflicto de intereses.

1. INTRODUCCIÓN

Según el Censo Nacional de 2017, realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el 76 % de las viviendas en Perú son propias. Sin embargo, solo el 50.7 % de estas cuentan con un título de propiedad formal, lo que deja al 49.3 % de los propietarios sin documentación oficial que respalde su posesión.

La formalización de edificaciones, especialmente aquellas construidas de manera progresiva o por autoconstrucción, es crucial para incorporarlas al sistema formal. Para enfrentar este desafío, el Estado promulgó la Ley n.º 27157, complementada por la Ley n.º 27333, que autoriza a los notarios a realizar procedimientos no contenciosos para formalizar la propiedad. Estos procedimientos les facilitan declarar la propiedad mediante prescripción adquisitiva, siempre que se cumplan los requisitos legales.

El procedimiento notarial de prescripción adquisitiva puede ser iniciado por el interesado, siguiendo las disposiciones legales y, de manera supletoria, el Código Civil y el Código Procesal Civil. No obstante, en la práctica, este procedimiento ha mostrado ser complejo, ya que el Poder Judicial ha declarado la nulidad de muchos instrumentos notariales debido al incumplimiento de las normas establecidas o al contenido contrario a derecho.

Este artículo examina las principales causas de nulidad identificadas por el Poder Judicial en los procedimientos notariales, destacando los

errores más frecuentes que comprometen su eficacia y generan inseguridad jurídica. A partir de este análisis, se plantean propuestas concretas que buscan optimizar los procesos notariales, garantizando una formalización más efectiva y la regularización de edificaciones informales dentro del marco legal.

Entre las recomendaciones clave resaltan la aplicación estricta de normas procesales para mejorar las notificaciones y prevenir las nulidades, el fortalecimiento de los controles de calidad documental, la promoción de la transparencia en todas las etapas del procedimiento, la cooperación interinstitucional para una gestión más ágil y efectiva, y la capacitación técnica y ética de los notarios y su personal. Estas medidas tienen como objetivo principal consolidar la seguridad jurídica y fortalecer la confianza en el sistema notarial.

2. MARCO TEÓRICO Y NORMATIVO

2.1. INTRODUCCIÓN AL MARCO LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

2.1.1. Análisis de la Ley n.º 27157, su Reglamento (Decreto Supremo n.º 035-2006-Vivienda), la Ley n.º 27333 y su propósito

La usucapión o prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite a una persona convertirse en propietaria de un bien tras mantener una posesión continua, pacífica y pública durante el tiempo que la ley determina. Varsi Rospigliosi (2019) señala que, según Carranza y Ternera (2012), la posesión sirve como medio para la usucapión, ya que no puede haber usucapión sin una posesión previa y continua durante el tiempo estipulado por la ley.

Este proceso requiere que la posesión sea ejercida con ánimo de dueño (*animus domini*), de forma pública, pacífica e ininterrumpida. Así, la posesión con la intención de tener la cosa como propia (*animus rem sibi habendi*) y el ejercicio del dominio (*animus y corpus*) convierten la posesión en propiedad, beneficiando al poseedor.

La Ley n.º 27157, promulgada el 20 de julio de 1999, su reglamento (Decreto Supremo n.º 035-2006-Vivienda) y la Ley n.º 27333 establecen el marco legal que permite a los notarios declarar la prescripción

adquisitiva mediante un procedimiento no contencioso. Estas normativas exigen que los notarios verifiquen y documenten rigurosamente que se cumplan todos los requisitos formales y sustantivos para declarar la propiedad por prescripción adquisitiva.

Es importante destacar que la actividad notarial en este contexto se rige por el artículo 950 del Código Civil, que estipula que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción tras una posesión continua, pacífica y pública durante diez años. Esta competencia notarial se refiere a lo que en doctrina se conoce como «prescripción larga», la cual posibilita a los notarios gestionar y declarar la propiedad según estas condiciones específicas.

2.2. PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO NOTARIAL

2.2.1. Descripción del procedimiento no contencioso notarial peruano

El 22 de septiembre de 1996, se promulgó la Ley n.º 26662, que otorgó a los notarios la autoridad para gestionar asuntos no contenciosos, funciones previamente exclusivas del Poder Judicial, como la rectificación de partidas y adopciones. Más tarde, la Ley n.º 27333, promulgada el 27 de julio de 2000, amplió sus competencias, permitiéndoles declarar la propiedad mediante prescripción adquisitiva.

Becerra (2020) justifica la intervención notarial en estos asuntos por la ausencia de conflicto, ya que se busca esclarecer una incertidumbre jurídica o declarar un derecho no controvertido con el consentimiento de los interesados. Estos procedimientos no tienen carácter de cosa juzgada, lo que permite que los jueces se concentren en casos donde su intervención es indispensable.

El trámite inicia con una solicitud escrita de los interesados o sus representantes. Si no hay oposición dentro del plazo establecido, el notario emite la escritura pública o el acta correspondiente, según lo estipulado por la ley. Estas acciones se registran en el Registro de Actas y Escrituras de Procedimientos No Contenciosos, asegurando un proceso ordenado y documentado.

2.2.2. Fundamentos del procedimiento no contencioso notarial

El procedimiento no contencioso se caracteriza por resolver incertidumbres jurídicas o declarar derechos no controvertidos. En la doctrina, se distingue entre jurisdicción contenciosa y jurisdicción voluntaria.

Lomelí (2010) explica que la jurisdicción contenciosa se ejerce por un juez para resolver conflictos entre partes con pretensiones opuestas; esta concluye con una sentencia que beneficia a una parte y perjudica a la otra. En contraste, la jurisdicción voluntaria se aplica en casos donde no hay oposición, y las pretensiones no admiten contradicción por su naturaleza o estado. Esta jurisdicción se ejerce a solicitud de una o ambas partes siempre que estén de acuerdo y no requieran la intervención judicial para resolver disputas.

En consecuencia, los asuntos no contenciosos en materia notarial se fundamentan en la solicitud y el consentimiento de las partes sin conflicto. La Ley n.º 26662, que regula los asuntos no contenciosos en materia notarial, rige su ejercicio supletoriamente junto con la Ley del Notariado (Decreto Legislativo n.º 1049) y el Código Procesal Civil.

2.3. COMPARACIÓN CON OTROS MECANISMOS DE FORMALIZACIÓN DE PREDIOS INFORMALES

La regularización de predios informales en Perú puede llevarse a cabo mediante diferentes mecanismos, cada uno con sus características y marcos legales específicos. A continuación, en una tabla comparativa se resumen los diferentes mecanismos de formalización de predios informales en Perú y se resaltan sus características, ventajas y desventajas.

Tabla 1

Distintos mecanismos de formalización de predios informales

Mecanismos de formalización	Características principales	Ventajas	Desventajas
1. Prescripción adquisitiva notarial	- Trámite individual ante un notario. - Verificación de documentación y notificación a partes interesadas. - Declaración de prescripción en ausencia de oposición.	- Proceso rápido y menos costoso que un juicio. - Procedimiento no contencioso.	- Requiere posesión prolongada. - Posible complicación si surgen controversias sobre la posesión.

2. Formalización a través de Cofopri	- Orientado a la regularización masiva en áreas urbanas y rurales. - Cofopri gestiona todo el proceso, incluyendo saneamiento físico, titulación y catastro.	- Alta seguridad jurídica por respaldo gubernamental. - Amplio alcance en zonas urbanas y rurales.	- Proceso largo debido al volumen de casos. - Dependencia de las prioridades del programa estatal.
3. Prescripción adquisitiva judicial	- Demanda presentada ante un tribunal para reconocimiento de la prescripción. - Proceso formal con resolución de controversias.	- Alta seguridad jurídica. - Capacidad para resolver controversias formales.	- Proceso extenso, costoso y complejo. - Retrasos por alta carga procesal y dificultades en notificaciones.
4. Formalización por las Municipalidades	- Alternativa local limitada a la jurisdicción municipal. - Verificación del predio y posesión, y emisión de títulos de propiedad municipales.	- Accesible y flexible, adaptada a necesidades comunitarias. - Menos costos.	- Alcance limitado a la jurisdicción municipal. - Menor capacidad y recursos en comparación con programas nacionales.

2.4. ASPECTOS CLAVES DEL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN NOTARIAL

A continuación, la tabla 2 reúne las normas que regulan el procedimiento no contencioso de prescripción notarial en Perú.

Tabla 2
Normas legales que regulan el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial

Tipos de normas	Normas	Detalles
Normas específicas	Ley n.º 27157	Promulgada el 20 de julio de 1999.
	Texto Único Ordenado del Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo n.º 035-2006-Vivienda	Promulgado el 8 de noviembre de 2006.
	Ley n.º 27333	Promulgada el 30 de julio de 2000.
Normas supletorias	Ley del Notariado. Decreto Legislativo n.º 1049	Regula el ejercicio notarial en el Perú.
	Ley n.º 26662. Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial	Regula los asuntos no contenciosos de competencia notarial.
	Código Civil	Proporciona el marco legal general para los procedimientos civiles.
	Código Procesal Civil	Regula el procedimiento civil, incluyendo aspectos procesales supletorios en el contexto notarial.

De acuerdo con el Reglamento de la Ley n.º 27157 (arts. 4 y 35), este procedimiento se aplica a inmuebles urbanos con un proyecto de habilitación urbana aprobado, así como a inmuebles con edificaciones sujetas a regularización. La Ley n.º 27333 (art. 5, inciso k) también incluye dentro de este procedimiento a inmuebles ubicados en áreas urbanas y terrenos.

2.5. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Según lo establecido por la Ley n.º 27157, su Reglamento (Decreto Supremo n.º 035-2006-Vivienda), la Ley n.º 27333 y, supletoriamente, el Código Civil y el Código Procesal Civil, se presenta la tabla 3, la cual resume los requisitos para la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio en concordancia con las normativas establecidas.

Tabla 3
Resumen de los requisitos para solicitar la prescripción adquisitiva notarial

Categorías	Requisitos	Descripción
1. Ejercicio de posesión	Posesión continua, pacífica y pública	El solicitante debe demostrar que ha poseído el inmueble de manera continua, pacífica y pública durante más de diez años.
	Autorización por abogado	La solicitud debe presentarse por escrito y estar autorizada por un abogado.
3. Contenido de la solicitud	Fecha y forma de adquisición	Especificar la fecha, el modo de adquisición del inmueble y el período de posesión.
	Titular registral	Incluir el nombre y la dirección del titular registral si el predio está inscrito.
	Transferentes y sucesores	Detallar el nombre y la dirección del inmediato transferente y anteriores o sus sucesores, en caso de títulos supletorios.
	Propietarios colindantes	Proporcionar información sobre los propietarios o los residentes de inmuebles colindantes.
	Certificación municipal o administrativa	Adjuntar certificación de la persona registrada como propietaria o poseedora en registros municipales o administrativos.
	Copia literal de dominio	Incluir una copia literal del título de propiedad y, si fuera necesario, un certificado de búsqueda catastral si el predio está registrado.

	Declaración de testigos	Declaraciones de 3 a 6 testigos mayores de 25 años, preferiblemente vecinos o residentes colindantes, que certifiquen el tiempo de posesión.
	Planos y descripción	Plano perimétrico y de ubicación con coordenadas UTM y memoria descriptiva, firmados por un ingeniero o un arquitecto colegiado y visados por la autoridad municipal.
	Otras pruebas	Cualquier otra prueba relevante que respalde la solicitud.
4. Requisitos adicionales del CPC	Tiempo de posesión	Incluir detalles sobre el tiempo de posesión del solicitante y de sus causantes.
	Descripción del bien	Describir detalladamente el bien, acompañando con planos de ubicación y perimétricos firmados por un ingeniero o un arquitecto colegiado y aprobados por la autoridad municipal.
	Registro público	Adjuntar copia literal de los asientos registrales de los últimos diez años para bienes inscribibles o certificación de que el bien no está inscrito.

2.6. PROCESO DE NOTIFICACIÓN Y PUBLICIDAD

A continuación, la tabla 4 sintetiza el proceso de notificación y publicidad en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial:

Tabla 4
Notificación y publicidad en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio

Etapas	Acciones requeridas	Descripción
1. Notificaciones a partes interesadas	Notificación a titulares y partes interesadas	- El notario debe notificar válidamente a los titulares del derecho, al titular registral del terreno o edificación, a los propietarios colindantes y a todas las personas mencionadas en la solicitud. - En caso de que el predio no esté registrado o no sea propiedad de particulares, se debe notificar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) o a los Gobiernos Regionales correspondientes. - Es esencial para garantizar el derecho de defensa y la validez del acto, según Sevilla (2017).
2. Publicación de la solicitud	Publicación en diarios	- El notario ordena publicar un resumen de la solicitud tres veces en el diario oficial <i>El Peruano</i> y en otro diario de circulación nacional, con intervalos de tres días hábiles. - La publicación debe identificar claramente el proceso, el inmueble, el solicitante, y el notario encargado, para asegurar una adecuada publicidad.

3. Fijación de carteles	Colocación de carteles en el inmueble	- El notario debe colocar carteles en los lugares más visibles del inmueble objeto de la prescripción, lo cual coincide con la solicitud. - Esta acción se realiza simultáneamente con las notificaciones personales y debe ser documentada para asegurar la correcta identificación del inmueble, de modo que se eviten errores que podrían anular el procedimiento, como ha ilustrado el Tribunal Constitucional (2010).
4. Supletoriedad del Código Procesal Civil	Aplicación supletoria del Código Procesal Civil	- Las notificaciones se regirán por las normas del Código Procesal Civil si no se contemplan en la ley específica. - Las reglas incluyen: adjuntar todos los anexos a la notificación; notificar al titular registral, testigos, colindantes y demás interesados; realizar notificación personal obligatoria o, si no es posible, mediante edictos publicados durante tres días en el diario de mayor circulación.

2.7. ROLES Y RESPONSABILIDADES DEL NOTARIO EN EL PROCEDIMIENTO

2.7.1. Función del notario en el procedimiento notarial

La actividad del notario se rige por principios de deontología notarial, esenciales para el cumplimiento adecuado de sus funciones. La Unión Internacional del Notariado (UINL) subraya la importancia de la preparación profesional del notario, el cual debe ejercer sus funciones con competencia, adquirir conocimientos específicos en áreas relevantes y aplicar la ley con diligencia.

En cuanto a la función notarial en asuntos no contenciosos, la UINL (s. f.) destaca que el notario confiere seguridad jurídica, evita litigios y conflictos, y actúa como un mediador jurídico; por ello, es fundamental para la administración de una justicia efectiva.

El notario, al ejercer la facultad de declarar la propiedad por prescripción, debe verificar con competencia y profesionalismo que se cumplan todos los requisitos legales y documentales. Esto incluye una revisión detallada de la solicitud, la confirmación de que la posesión del inmueble ha sido continua, pacífica y pública durante más de diez años, y la verificación de la existencia de documentos probatorios y del cumplimiento del procedimiento legal establecido.

2.7.2. Responsabilidades del notario en el procedimiento notarial

El notario tiene la responsabilidad crucial de garantizar la legalidad, la transparencia y la seguridad jurídica del proceso. Según el artículo 5 de la Ley n.º 27333, el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial se rige por las disposiciones generales de la Ley n.º 26662, la cual establece que el notario debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden público.

Becerra (2020) sostiene que esta obligación podría parecer redundante, ya que uno de los roles fundamentales del notario es asegurar la legalidad, tanto formal como sustantiva, de los actos jurídicos. Además, el Código Civil estipula que los notarios no pueden autorizar actos contrarios a las buenas costumbres. Las responsabilidades del notario en caso de incumplimiento pueden ser administrativas, civiles o penales, como lo detallan los artículos 144 y 145 de la Ley del Notariado.

En resumen, el notario debe garantizar la legalidad del procedimiento, asegurando que se acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble conforme a la ley. Asimismo, debe realizar las notificaciones y las publicaciones necesarias para mantener informados a todos los interesados, asegurando la transparencia y la seguridad jurídica del proceso. Es fundamental que el notario actúe con imparcialidad y diligencia, protegiendo los derechos de todas las partes y previniendo futuros litigios.

2.8. BENEFICIOS Y DESAFÍOS DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL

A continuación, la tabla 5 señala los beneficios y los desafíos del procedimiento notarial no contencioso en el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio.

Tabla 5

Beneficios y desafíos del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio

Aspectos	Beneficios del procedimiento notarial	Desafíos del procedimiento notarial
Rapidez en la resolución	- Menor duración: Procedimientos más rápidos al no involucrar un proceso contradictorio. - Simplificación de trámites: El enfoque en la verificación y la formalización de hechos reduce la complejidad del proceso.	- Prueba de la posesión: Demostrar la posesión continua, pacífica y pública puede ser complicado sin pruebas documentales adecuadas.
Menor costo	- Reducción de gastos legales: La ausencia de litigio disminuye los costos procesales. - Ahorro de recursos: Evitar la intervención de juzgados reduce el gasto de tiempo y recursos para las partes involucradas.	- Complejidad en la recolección de documentos: Obtener y verificar documentos necesarios puede ser un proceso largo y complicado.
Eficiencia en la inscripción y la formalización	- Acceso directo a registros: La inscripción registral se realiza directamente con los documentos emitidos por el notario.	- Notificaciones y publicaciones: Asegurar la difusión efectiva y el cumplimiento de plazos puede ser difícil, especialmente en áreas remotas.
Resolución de asuntos no contenciosos	- Adecuado para casos sin conflicto: Ideal para situaciones sin disputa, pues se enfoca en regularizar y formalizar propiedades.	- Oposición de terceros: Si se presenta oposición, el notario debe finalizar el procedimiento sin poder continuarlo.
Conocimiento y capacitación	- Formación continua: Los notarios necesitan estar capacitados y actualizados en los procedimientos específicos para garantizar la eficacia del proceso.	- Capacitación de notarios: Requiere formación continua para mantener la competencia en la gestión de la prescripción adquisitiva.

2.9. RELEVANCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL PERÚ

De acuerdo con De Soto (2019, citado por Yamamoto, 2022), los sectores más humildes suelen ser poseedores de bienes, pero a menudo no pueden convertir estos activos en capital debido a la falta de títulos de propiedad. Esta carencia les impide integrarse plenamente en el sistema capitalista y, por ende, limita su desarrollo económico.

La falta de formalización de la propiedad niega a los poseedores un título legal que garantice sus derechos sobre el bien, lo cual genera inseguridad jurídica y aumenta el riesgo de conflictos sobre la tenencia de la tierra.

Monge (2016, citado por Yamamoto, 2022) señala que otorgar un título de propiedad no garantiza automáticamente la posibilidad de capitalizar las propiedades mediante préstamos hipotecarios. Es crucial que la formalización se integre en una política pública integral que incluya aspectos sociales, tributarios y financieros, promoviendo un mercado de crédito inclusivo que no excluya a los sectores de menores ingresos.

La formalización proporciona a los nuevos propietarios títulos que pueden usar como garantías para obtener créditos, impulsando el desarrollo económico y permitiendo inversiones en mejoras de propiedades y negocios. Además, incrementa el valor de mercado de las propiedades debido a la seguridad jurídica que ofrecen los títulos formales. Al garantizar la tenencia de la tierra y el acceso al crédito, la formalización contribuye a reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de los propietarios.

3. ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA DEL PODER JUDICIAL

3.1. REVISIÓN DE CASOS JUDICIALES RELEVANTES

3.1.1. Selección de sentencias significativas sobre nulidades en procedimientos notariales

Para seleccionar sentencias relevantes sobre nulidades en procedimientos notariales, se siguió un enfoque riguroso utilizando el portal VLex, una herramienta legal reconocida por su amplia base de datos de jurisprudencia y documentos legales. Los pasos realizados fueron los siguientes:

- a) **Acceso y navegación en VLex:** Se utilizó la capacidad de búsqueda avanzada de VLex para obtener resultados precisos.
- b) **Búsqueda específica:** Se ingresaron palabras clave como nulidad, procedimientos notariales, prescripción adquisitiva y casación, filtrando exclusivamente sentencias de casación de la Corte Suprema de Justicia del Perú.

- c) **Selección de sentencias:** Se revisaron sentencias a nivel nacional, enfocándose en aquellas relacionadas con la nulidad en procedimientos de prescripción adquisitiva notarial y se priorizaron las más recientes y relevantes.
- d) **Criterios de inclusión:** Se eligieron sentencias con una fundamentación jurídica clara y un impacto significativo en la jurisprudencia y la práctica notarial, de modo que se abarcaron diversas causales de nulidad para un análisis integral.
- e) **Análisis y documentación:** Las sentencias seleccionadas fueron analizadas en detalle, documentando los argumentos de las partes, la fundamentación de la Corte Suprema y el resultado final de cada caso.

Esta metodología permitió la recopilación de diez sentencias representativas, las cuales proporcionan una base sólida para el análisis de las nulidades en procedimientos notariales de prescripción adquisitiva.

3.1.2. Resumen de los hechos y las decisiones judiciales en cada caso

En este punto, se presentan los hallazgos de la revisión de las sentencias de casaciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia la República, divididos en nulidades formales e intrínsecas (o de fondo).

El análisis de las sentencias se basa en distinguir entre nulidades formales y de fondo, lo que se relaciona con la naturaleza del instrumento notarial que declara la prescripción adquisitiva. Este instrumento está sujeto a normas procedimentales, cuya violación puede resultar en nulidades formales según los incisos 6, 7 y 8 del artículo 219 del Código Civil. Además, pueden existir nulidades de fondo debido a afectaciones sustanciales, conforme a los incisos 3, 4, 5 y 8 del mismo artículo.

Becerra (2020) destaca que, en asuntos no contenciosos, corresponde al notario verificar no solo la legalidad formal, sino también la sustantiva, ya que un acto jurídico contrario a normas imperativas carece de validez. Asimismo, según el artículo v del título preliminar del Código Civil, los notarios tampoco pueden autorizar instrumentos contrarios a las buenas costumbres.

A continuación, se exponen los resultados de los hallazgos obtenidos del análisis de las sentencias de casación de la Corte Suprema.

Tabla 6
Casaciones con nulidades formales

Número de Casación	Ubicación	Hechos relevantes	Decisión judicial	Causal
1979-2020	Lima	Notificaciones y actas deficientes en el procedimiento de prescripción adquisitiva.	Nulidad del acto por incumplimiento en la notificación y la falta de verificación adecuada.	Art. 219 inciso 6 C. C.
3924-2017	San Martín	Notificaciones insuficientes y falta de constancia en el procedimiento notarial.	Nulidad de la escritura pública por incumplimiento de requisitos legales y formales.	Art. 219 inciso 7 C. C.
2434-2017	Ayacucho	Falta de documentos formales (certificado de posesión, plano y memoria descriptiva).	Nulidad y cancelación registral por falta de requisitos y simulación.	Art. 219 inciso 8 C. C.
4755-2019	Lambayeque	Incumplimiento de requisitos formales y falta de notificación.	Nulidad del acto por incumplimiento de requisitos legales y afectación del derecho de defensa.	Art. 219 inciso 8 C. C.
1228-2020	Puno	Falta de notificación a titulares registrales y sucesión correspondiente.	Nulidad del acto por falta de notificación y vulneración del orden público.	Art. 219 inciso 8 C. C.
660-2017	Cusco	Omisión de notificación y certificación municipal.	Nulidad del acto por incumplimiento de requisitos de la notificación y la forma prescrita.	Art. 219 inciso 8 C. C.
5986-2019	Lima Este	Omisión de requisitos formales (descripción del bien, planos y notificación).	Nulidad del acto por deficiencias en la notificación y los requisitos formales.	Art. 219 inciso 8 C. C.
2115-2020	La Libertad	Falta de notificación adecuada a titulares y colindantes del predio.	Nulidad del acto por deficiencias en la notificación y la forma prescrita.	Art. 219 inciso 6 C. C.
4928-2016	Lima	Incumplimiento de requisitos como anotación preventiva y verificación de posesión.	Nulidad parcial del acta de protocolización y reafirmación del derecho de propiedad de la demandante.	Art. 219 inciso 8 C. C.

Fuente: Sentencias de casaciones de la Corte Suprema. Elaboración propia.

Tabla 7

Casaciones con nulidades intrínsecas o de contenido

Número de Casación	Ubicación	Hechos relevantes	Decisión judicial	Causal
1979-2020	Lima	Falta de acreditación de posesión pacífica y continua en el procedimiento notarial.	Nulidad por falta de acreditación de posesión pacífica y continua, lo cual afecta la validez del acto de prescripción.	Art. 219 inciso 4 C. C.
3924-2017	San Martín	Información falsa e irregularidades en el procedimiento notarial.	Nulidad por falta de veracidad en la información proporcionada y no comprobación de requisitos esenciales.	Art. 219 inciso 7 C. C.
2434-2017	Ayacucho	Simulación de actos y falta de posesión pacífica.	Nulidad por simulación de actos y falta de requisitos esenciales, lo cual afecta la validez del acto jurídico.	Art. 219 inciso 4 C. C.
4755-2019	Lambayeque	Incumplimiento de requisitos formales y violación del derecho de defensa, cuestionando el fondo del acto.	Nulidad por violación del derecho de defensa y falta de cumplimiento de requisitos sustantivos esenciales.	Art. 219 inciso 8 C. C.
1228-2020	Puno	Falta de notificación a titulares registrales y problemas con la sucesión correspondiente.	Nulidad por afectación del derecho de propiedad y falta de cumplimiento de requisitos sustantivos necesarios.	Art. 219 inciso 8 C. C.
4928-2016	Lima	Incumplimiento de requisitos como anotación preventiva y verificación de posesión, afectando el fondo del acto.	Nulidad parcial del acta de protocolización por incumplimiento de requisitos sustantivos que afectan la validez del acto.	Art. 219 inciso 8 C. C.
3570-2015	Puno	Fin ilícito del procedimiento y posible evasión de conflictos judiciales.	Nulidad por infracción del derecho a la motivación y necesidad de revisión del procedimiento debido a la afectación del fondo.	Art. 219 inciso 4 C. C.

Fuente: Sentencias de casaciones de la Corte Suprema. Elaboración propia.

3.1.3. Identificación de patrones y causas comunes de nulidad

Para identificar los patrones y las causas comunes de nulidad en las sentencias judiciales analizadas, se clasificaron y analizaron los elementos recurrentes que llevaron a la anulación de procedimientos de prescripción notarial. Estos patrones se dividen en dos categorías principales: nulidades formales e intrínsecas.

Tabla 8
Patrones y causas más comunes de nulidad

Categorías	Patrones identificados	Causas comunes
Nulidades formales	Deficiencias en la notificación	Incumplimiento de los procedimientos de notificación, lo que afecta el derecho de defensa.
	Omisión de requisitos formales	Falta de verificación y documentación adecuada para cumplir con formalidades esenciales, como identificación de las partes y certificaciones municipales.
Nulidades intrínsecas	Falta de acreditación de la posesión	Insuficiencia de pruebas o simulación de actos para demostrar la posesión pacífica y continua del bien.
	Información falsa o inexacta	Manipulación de datos u omisión de hechos relevantes en el procedimiento notarial para obtener beneficios indebidos.
	Fin ilícito del procedimiento	Uso del procedimiento notarial con fines ilícitos, como la evasión de conflictos judiciales o la obtención indebida de derechos.
	Incumplimiento de requisitos sustantivos esenciales	Falta de diligencia en el cumplimiento de requisitos sustantivos necesarios, como la verificación de la posesión y la descripción del bien.

Fuente: Sentencias de casaciones de la Corte Suprema. Elaboración propia.

Estos patrones y causas comunes de nulidad indican la importancia de seguir rigurosamente los procedimientos formales y sustantivos en los procedimientos de prescripción notarial, garantizando la veracidad y la legitimidad de la información proporcionada y asegurando el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para evitar la nulidad de los actos.

3.2. CAUSALES DE NULIDAD EN LA PRÁCTICA

Presentamos los hallazgos obtenidos del resultado del análisis realizado en una muestra de diez sentencias expedidas en casación por la Corte Suprema de la República.

Tabla 9

Causas más frecuentes de nulidad en los casos de prescripción adquisitiva notarial revisados por la Corte Suprema

Categorías	Frecuencia
Deficiencias en la notificación	8
Incumplimiento de requisitos formales y legales	7
Fin ilícito y atentado contra el orden público y las buenas costumbres	5
Defectos en el procedimiento notarial	4
Vulneración del derecho de defensa	4
Información falsa o simulación de actos	3
Nulidad de actos jurídicos inscritos en registros públicos	2
Declaraciones de testigos no creíbles	1
Falta de posesión pacífica	1
Falta de legitimidad para obrar	1

Fuente: Sentencias de casaciones de la Corte Suprema. Elaboración propia.

El análisis de los resultados revela que las deficiencias en la notificación y el incumplimiento de requisitos formales y legales son los problemas más comunes en las Casaciones por Nulidad de instrumentos notariales de prescripción adquisitiva de dominio.

Estos resultados indican la necesidad de revisar y perfeccionar los procesos de notificación y los requisitos legales para las solicitudes de prescripción adquisitiva. Asimismo, la existencia de solicitudes con fines ilícitos y contrarias al orden público subraya la importancia de la diligencia y la supervisión en la labor notarial. Enfocarse en estas áreas puede ayudar a reducir nulidades y mejorar la seguridad jurídica en la formalización de predios informales.

4. CONCLUSIONES

4.1. SÍNTESIS DE LOS RESULTADOS

El análisis de las sentencias de casaciones de la Corte Suprema del Perú sobre nulidades en la prescripción adquisitiva notarial reveló patrones

recurrentes y causas comunes de nulidad. Las principales deficiencias se encontraron en las notificaciones, el incumplimiento de requisitos formales, la falta de pruebas de posesión, el uso de información falsa y el abuso del procedimiento. Estos resultados destacan la necesidad urgente de mejorar las notificaciones y garantizar el cumplimiento estricto de los requisitos legales para fortalecer la seguridad jurídica y la legitimidad de los actos notariales. La diligencia y la supervisión constante en esta práctica son fundamentales.

4.2. RELEVANCIA DE LA MEJORA DE NOTIFICACIONES Y VERIFICACIÓN DOCUMENTAL EN LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS INFORMALES

Los resultados de la investigación muestran que mejorar las notificaciones conforme al Código Procesal Civil y fortalecer la verificación de documentos son medidas esenciales para garantizar el debido proceso y reducir las nulidades en la formalización de predios informales. Estas mejoras no solo reforzarán la seguridad jurídica, sino que también incrementarán la confianza en el sistema notarial, lo que es fundamental para un proceso de formalización más eficiente y legítimo.

Fomentar una cultura de rigor, transparencia y cooperación interinstitucional, junto con la formación continua, asegurará la corrección de los procedimientos, promoviendo la ética profesional y mejorando la eficiencia y la legitimidad del proceso de formalización.

4.3. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL EN LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN PERÚ

El futuro del procedimiento notarial es crucial para asegurar la seguridad jurídica y fomentar la inclusión social en Perú. La mejora continua en los procesos de notificación y verificación documental fortalecerá el sistema notarial, aumentando la confianza y la transparencia en sus procedimientos. La adopción de tecnologías avanzadas, como bases de datos interconectadas, facilitará una gestión más eficiente y segura, minimizando el riesgo de fraudes y malas prácticas.

Además, la formación continua y el compromiso con la ética profesional serán esenciales para garantizar que los procedimientos se lleven a cabo con integridad y en conformidad con el orden público y las buenas costumbres.

En este sentido, el procedimiento notarial no solo se consolidará como un mecanismo eficaz para la formalización de la propiedad, sino que también contribuirá a la cohesión social y al desarrollo económico del país. La formalización de predios informales brindará a las familias peruanas la seguridad jurídica necesaria para invertir en sus propiedades y mejorar sus condiciones de vida.

En última instancia, un sistema notarial robusto y confiable fortalecerá la estructura legal del país, promoviendo la justicia, la equidad y la confianza en las instituciones públicas.

5. RECOMENDACIONES PARA LA OPTIMIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL

5.1. RECOMENDACIONES BASADAS EN LA JURISPRUDENCIA

5.1.1. Mejoras en el proceso de notificación

- a) **Aplicación de reglas del Código Procesal Civil:** Para optimizar la notificación en la prescripción adquisitiva notarial, es fundamental aplicar las normas del Código Procesal Civil, lo que garantiza el debido proceso y previene nulidades. Es crucial identificar y localizar a los interesados utilizando bases de datos como Reniec, Sunat y Sunarp.
- b) **Verificación múltiple de domicilios:** Es necesario implementar un sistema que permita verificar múltiples domicilios. Los notarios deben consultar fuentes adicionales, además de Reniec y Sunarp, para obtener información actualizada sobre el domicilio del interesado, reduciendo así errores y retrasos.
- c) **Investigación proactiva en casos de domicilio inválido:** Si el domicilio registrado es incorrecto o la notificación es rechazada, se debe realizar una investigación exhaustiva para localizar al interesado, documentando todas las diligencias realizadas.

- d) **Uso de notificación por edictos:** La notificación por edictos debe ser un último recurso, utilizado solo después de agotar todas las opciones de notificación personal. Los edictos deben publicarse en el diario de mayor circulación local durante tres días hábiles y colocarse en lugares de alta visibilidad, con posibilidad de usar radiodifusión a solicitud del notario.
- e) **Capacitación de notarios y personal:** Es esencial capacitar a los notarios y al personal encargado de las notificaciones para que sigan correctamente los procedimientos, aplicando las normas adecuadamente, evitando nulidades y garantizando el debido proceso.

5.1.2. Estrategias para la revisión de requisitos formales y legales

- a) **Verificación documental y legal:** La revisión exhaustiva de los requisitos formales y legales es clave para validar el procedimiento notarial y evitar futuras impugnaciones. El notario debe asegurarse de que todos los documentos presentados cumplan con los requisitos legales desde el inicio.
- b) **Control de calidad documental:** Es necesario establecer un sistema de control de calidad documental que incluya una lista de verificación detallada para garantizar que todos los documentos sean completos y válidos. Esto incluye la autenticación de firmas y sellos oficiales.
- c) **Coordinación con registros públicos:** La coordinación con registros públicos y otras entidades, como municipalidades, es crucial. El notario debe verificar que no existan derechos pre-existentes o disputas sobre el inmueble, realizando consultas en los registros pertinentes.
- d) **Notificación correcta a las partes interesadas:** Asegurar la correcta notificación a todas las partes interesadas es fundamental para cumplir con el debido proceso y evitar nulidades. El notario debe seguir estrictamente las normas de notificación del Código Procesal Civil y documentar cada intento de notificación para demostrar el cumplimiento de los procedimientos legales y el respeto al derecho de defensa.

Estas estrategias garantizan que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se realice de manera correcta y eficiente, respetando los derechos de todas las partes y minimizando el riesgo de nulidades. Un enfoque riguroso en la revisión de los requisitos formales y legales fortalece la seguridad jurídica y aumenta la confianza en el sistema notarial.

5.1.3. Competencias para asegurar la veracidad y la corrección de la prescripción adquisitiva notarial

- a) **Rigurosidad en la verificación documental:** Los notarios deben realizar una revisión minuciosa de todos los documentos presentados, asegurando la autenticidad y la validez, y verificando que en el Registro de la Propiedad no existan derechos preexistentes o disputas legales sobre el inmueble.
- b) **Transparencia y publicidad del procedimiento:** La transparencia en todas las etapas del procedimiento es esencial para prevenir actos ilícitos. Los notarios deben notificar a todas las partes interesadas conforme a la ley, publicar los avisos requeridos y fijar carteles en el inmueble objeto de la prescripción. Además, deben constituirse en el lugar, verificar la posesión pacífica y pública del solicitante, describir el inmueble y recibir declaraciones de colindantes y testigos, promoviendo así la confianza en el proceso.
- c) **Cooperación interinstitucional:** La colaboración con registros públicos, municipalidades y otras entidades relevantes es fundamental para obtener información completa y actualizada sobre el estado legal del bien. Esta cooperación permite detectar y resolver cualquier conflicto legal antes de continuar con el proceso, asegurando que todas las acciones sean correctas y justas.
- d) **Ética y deontología profesional:** Los notarios deben actuar con integridad y objetividad, evitando conflictos de interés y asegurando que sus acciones estén alineadas con el orden público y las buenas costumbres.

La aplicación conjunta de estas competencias y estrategias asegura que el proceso de prescripción adquisitiva notarial se realice de manera veraz y conforme a la ley, evitando actos ilícitos y garantizando el debido proceso.

REFERENCIAS

- Becerra, C. (2020, noviembre). La competencia notarial en asuntos no contenciosos. Análisis crítico de la legislación peruana. *Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, (3).
- Cofopri. (2024). *gob.pe*. <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/institucional>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2018, 7 de agosto). En el país existen más de diez millones de viviendas particulares censadas. *INEI*. <https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/en-el-pais-existen-mas-de-diez-millones-de-viviendas-particulares-censadas-10893/>
- Lomelí, N. (2010). La competencia notarial en asuntos no contenciosos. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, (123), 245-286. <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/123/pr/pr12.pdf>
- Sevilla, P. (2017). La notificación judicial de personas inciertas o domicilio desconocido. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (46), 81-86.
- Tribunal Constitucional. (2010). Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente n.º 00311-2010-PA/TC ICA MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ MEDINA. Lima: 24 de setiembre de 2010. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2010/00311-2010-AA.html>
- Unión Internacional del Notariado Latino (UINL). (s. f.). <https://www.uinl.org/web/uinl/inicio>
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derechos reales*. Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- Yamamoto, C. (2022). La formalización de la propiedad predial en el Perú. *Lucerna Iuris et Investigation*, (3), 135-145. <https://doi.org/10.15381/lucerna.n3.23908>