

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Escuela Profesional de Derecho**



**UPLA**  
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

**TESIS**

**PROPUESTA NORMATIVA PARA REGULAR EN  
SEDE NOTARIAL LA PRESCRIPCIÓN  
ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS  
RÚSTICOS**

Para optar	:	El título profesional de abogado
Autor	:	Bach. Ballardo Castro Dianasolia Carolina Bach. Segura Perez Cristian Bryan
Asesor	:	Abg. Gomez Esplana Luis Julio
Línea de investigación institucional	:	Desarrollo humano y derechos
Área de investigación institucional	:	Ciencias Sociales
Fecha de inicio y de culminación	:	08-08-2021 a 08-08-2022

HUANCAYO – PERÚ

2023

**HOJA DE JURADOS REVISORES**

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

DR. PEREZ VICTORIA JESUS RICARDO

Docente Revisor Titular 1

MG. LEIVA ÑAÑA CARLOS ENRIQUE

Docente Revisor Titular 2

MG. VIVANCO NUÑEZ PIERRE MOISES

Docente Revisor Titular 3

MG. QUIÑONES INGA ROLY

Docente Revisor Suplente

**DEDICATORIA:**

A nuestras familias, que nos han apoyado de forma incondicional en el desarrollo de la investigación, a ellos la gratitud infinita.

### **AGRADECIMIENTO**

Expresamos nuestro agradecimiento al asesor de esta tesis, por las ideas, sugerencias y correcciones realizadas a la investigación, a fin de que esta haya sido debidamente estructurada tanto metodológicamente como en el tema notarial.

Deseamos también agradecer a nuestra alma mater Universidad Peruana los Andes, a los docentes que nos formaron en el derecho, para poder realizar una adecuada labor en el ámbito jurídico, así como en el desarrollo de investigaciones.

*Dianasolia Carolina Ballardo Castro.*

*Cristian Bryan Segura Pérez.*

## CONSTANCIA DE SIMILITUD



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



## CONSTANCIA

TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN POR EL SOFTWARE DE PREVENCIÓN DE PLAGIO  
TURNITIN

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, hace constar por la presente, que el informe final de tesis titulado:

**“PROPUESTA NORMATIVA PARA REGULAR EN SEDE NOTARIAL LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS RÚSTICOS”**

**AUTOR (es) : BALLARDO CASTRO DIANASOLIA CAROLINA  
SEGURA PEREZ CRISTIAN BRYAN.**  
**ESCUELA PROFESIONAL : DERECHO**  
**FACULTAD : DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ASESOR (A) : ABOG. GOMEZ ESPLANA LUIS JULIO**

Que fue presentado con fecha: **04/08/2023** y después de realizado el análisis correspondiente en el software de prevención de plagio Turnitin con fecha: **09/08/2023**; con la siguiente configuración del Software de prevención de plagio Turnitin:

- Excluye bibliografía.
- Excluye citas.
- Excluye cadenas menores a 20 palabras
- Otro criterio (especificar)

Dicho documento presenta un porcentaje de similitud de **22 %**

*En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecido en el artículo N° 11 del Reglamento de uso de software de prevención del plagio, el cual indica que no se debe superar el 30%. Se declara que el trabajo de investigación: Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.*

Se otorga la presente constancia a solicitud del interesado, para los fines convenientes.

Huancayo, 15 de agosto del 2023.

Dr. JORGE LUIS PALOMINO VARGAS  
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN (e)  
FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

## CONTENIDO

HOJA DE JURADOS REVISORES .....	ii
DEDICATORIA .....	iii
AGRADECIMIENTO .....	iv
CONSTANCIA DE SIMILITUD .....	v
CONTENIDO .....	vi
RESUMEN .....	ix
ABSTRACT .....	x
INTRODUCCIÓN .....	xi

### CAPÍTULO I

#### DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática.....	15
1.2. Delimitación del problema.....	17
1.2.1. Delimitación espacial .....	17
1.2.2. Delimitación temporal .....	17
1.2.3. Delimitación conceptual .....	18
1.3. Formulación del problema.....	18
1.3.1. Problema general.....	18
1.3.2. Problemas específicos .....	18
1.4. Justificación de la investigación .....	18
1.4.1. Social.....	18
1.4.2. Científica – teórica .....	19
1.4.3. Metodológica.....	19
1.5. Objetivos.....	19
1.5.1. Objetivo General .....	19

	vii
1.5.2. Objetivos Específicos .....	19
1.6. Hipótesis de la investigación.....	20
1.6.1. Hipótesis General .....	20
1.6.2. Hipótesis Especificas .....	20
1.6.3. Operacionalización de categorías .....	20
1.7. Propósito de la investigación .....	23
1.8. Importancia de la investigación .....	23
1.9. Limitaciones de la investigación.....	233

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación .....	244
2.2. Bases teóricas.....	266
2.3. Marco conceptual.....	366

## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA

3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica .....	388
3.2. Método de investigación .....	388
3.3. Diseño metodológico .....	388
3.3.1. Trayectoria del estudio .....	39
3.3.2. Escenario de estudio .....	39
3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos.....	39
3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	39
3.3.5. Tratamiento de la información .....	40
3.3.6. Rigor científico .....	40
3.3.7. Consideraciones éticas .....	40

## CAPÍTULO IV

## RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Presentación de resultados .....	42
4.2. Contratación de Hipótesis .....	43
4.3. Discusión de resultados .....	47
4.4. Propuesta de mejora.....	50
CONCLUSIONES .....	52
RECOMENDACIONES.....	53
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	54
ANEXOS .....	56
Anexo 1: Matriz de consistencia.....	57
Anexo 2: Matriz de operacionalización de categorías .....	58
Anexo 3: Ficha de Analisis Documental .....	61
Anexo 4: Instrumentos de Recoleccion de Datos .....	63
Anexo 5: Declaración de autoría .....	85



## RESUMEN

El problema general de la presente es: ¿de qué manera la función ejercida por los notarios puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa?, siendo su objetivo general: determinar de qué manera la función ejercida por los notarios puede incluir como una de sus facultades, el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa. La hipótesis general planteada fue que: la función ejercida por los notarios sí puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana, a efectos de tutelar la propiedad de los usucapientes. Los métodos generales que se utilizaron fueron el método inductivo-deductivo, siendo su tipo de investigación la de carácter jurídico dogmático, el nivel de investigación es de tipo explicativo, de diseño de investigación no experimental y de carácter transversal.

Los derechos de propiedad son una de las propiedades estatutarias, y el Estado tiene la obligación de proteger y garantizar su respeto, pero se ha señalado que la prescripción de la propiedad socava los derechos legales de propiedad. Análisis de normas civiles sustantivas, reconocimiento del plazo para la adquisición del dominio, como forma de adquisición de la propiedad, otorgando al poseedor que reúna los requisitos de las normas civiles declarar derechos de propiedad sobre el inmueble que ejerce el derecho de dominio, a través de continuo, posesión pacífica e ininterrumpida.

Como conclusión de la presente investigación se ha mencionado lo siguiente: se ha determinado que la función ejercida por los notarios sí puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana, a efectos de tutelar la propiedad de los usucapientes, porque esto permitiría hacer más celeridad dicho procedimiento en este tipo de predios, posibilitando que se formalicen una mayor cantidad de terrenos.

**PALABRAS CLAVES:** Función notarial, Prescripción adquisitiva de dominio, Predio rústico, Seguridad jurídica.

## ABSTRACT

The general problem of the present is: how can the function exercised by the notaries include as one of its faculties the procedure of acquisitive prescription of dominion for rustic estates, in the Peruvian legislation as a normative proposal? being its objective general: to determine how the function exercised by the notaries can include as one of its faculties, the procedure of acquisitive prescription of dominion for rustic estates, in the Peruvian legislation as a normative proposal. The general hypothesis raised was that: the function exercised by the notaries can include as one of its faculties the procedure of acquisitive prescription of dominion for rustic estates, in the Peruvian legislation, in order to protect the property of the usucapientes. The general methods that were used were the inductive-deductive method, being its type of investigation the one of dogmatic legal character, the level of investigation is of explanatory type, of design of nonperimental investigation and of transversal character.

Property rights are one of the statutory properties, and the State has an obligation to protect and ensure their respect, but it has been pointed out that the prescription of property undermines legal property rights. Analysis of substantive civil norms, recognition of the term for the acquisition of the domain, as a form of acquisition of the property, granting the possessor who meets the requirements of the civil norms to declare ownership rights over the property that exercises the right of domain, through continuously, peaceful and uninterrupted possession.

As a conclusion of the present investigation, the following has been mentioned: it has been determined that the function exercised by notaries may include as one of its powers the procedure of acquisitive prescription of dominion for rural properties, in Peruvian legislation, for the purposes of protection the property of the usucapientes, because this would allow to make this procedure faster in this type of estates, making possible that a greater amount of lands is formalized.

**KEY WORDS:** Notarial function, Acquisition of domain prescription, Rustic property, Legal security.

## INTRODUCCIÓN

La prescripción es una forma de adquisición del derecho de propiedad de un bien inmueble por parte del poseedor por efecto de la posesión, prolongada por un periodo de tiempo, y es similar a la noción que está prevista en el Código Civil en el artículo 950 que preceptúa que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posición continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años; también se adquiere a los 5 años cuando media justo título y buena fe; esa distinción entre los dos tipos de prescripción que existen o la ordinaria o también conocida de mala fe que es la posesión por un plazo de diez años y la corta es una posesión por un plazo de cinco años pero donde debe existir justo título y buena fe, con el justo título, tiene que ser un documento, este instrumento en virtud del cual se haya adquirido y la buena fe significa que una esta persona que adquiere y que posee cree en la legitimidad de su derecho por más que no sea una adquisición legal.

Esta definición que está en el artículo 950 del Código Civil, es similar a la que también estaba en el Código Civil de 1936, la única diferencia es en relación con el tiempo exigido por el código, que en 1936 era de treinta años para la posición ordinaria y de diez años para para la posición corta o de buena fe.

Entonces el Código De Civil de 1984 ha recortado únicamente los plazos respecto de los demás requisitos de posesión, pero se mantiene en lo mismo en cuanto a sus elementos o componentes. De esta manera, puede señalarse que la prescripción adquisitiva es una forma originaria de adquisición, que a diferencia de la forma derivativa que es la que se estila por ejemplo un contrato de compraventa, una donación u otro acto intervivos, no hay un derecho que tiene una persona y que se lo transmite a otra en virtud de un acto jurídico o sea se lo deriva pero acá la prescripción adquisitiva es una forma decisión originaria nadie le deriva al poseedor que prescribe, sino que él en base a su posesión, en base al cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley ha llegado a adquirir en forma originaria, su derecho no deriva de nadie sino que lo ha adquirido por símil.

La adquisición que se efectúa por precisión adquisitiva es de pleno derecho es decir, que basta el cumplimiento del plazo prescriptor durante los 10 años y el cumplimiento de requisitos para que la persona haya adquirido la propiedad y esto se produce en función a eso, al simple cumplimiento del plazo y cumplimiento de

requisitos, entonces ahí estamos hablando de una adquisición que opera por el transcurso del plazo y esto está previsto en el artículo 44 del Reglamento del Decreto Supremo Nro. 032-2008-Vivienda y tiene coherencia con lo que establece el Código Civil.

De esta manera, un procedimiento de prescripción en la vía judicial, notarial o administrativa tienen únicamente efectos declarativos, esto en vista que la adquisición por prescripción opera de pleno derecho, entonces al cumplimiento del plazo prescriptor se adquiere por propiedad, y la resolución judicial o el acta notarial, estamos en la vía notarial o la resolución administrativa cuando estamos en un ente administrativo únicamente van a tener efectos declarativos para su inscripción en el registro de propiedad inmueble y la cancelación del derecho del anterior propietario.

La adquisición de dominio se produce de pleno derecho al cumplimiento del plazo prescriptor, vale decir a los diez años, pero sin embargo sus efectos se retrotraen a la fecha en que se inició la posesión, entonces esto es importante porque de esta manera se convalidan todos los actos que han ido otorgando durante el plazo que estuvo en posesión del predio, porque si no se tendría que convalidar o ratificar el cumplimiento de los diez años, pero la ley obvia ese proceso y establece que la adquisición se retrotrae a la fecha de inicio de la posesión; esto es muy importante porque como bien se indica, en la prescripción adquisitiva de predios rústicos es importante tener en consideración que el predio rústico está regulado en el artículo cuarto del Reglamento del Decreto Supremo Nro. 032 - 2008.

El predio rústico es aquel de uso agrario, ubicado en una zona rural y destinado a la actividad agropecuaria, es importante resaltar que no señala el término agrícola, sino pecuaria agropecuaria, vale decir para cualquiera de las dos maneras que estas actividades comprenden la definición de predio rústico, sin embargo existen predios que están ubicados en área de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuenten con habilitación urbana; esto ocurre por efecto del crecimiento de las ciudades, quedando dentro de la zona de expansión urbana, sin embargo la actividad agropecuaria se sigue desarrollando y eso es importante para que esté este tipo de predios tengan esa connotación o esa naturaleza de predios rústicos.

Este tipo de terrenos no tienen todavía la habilitación urbana porque si tuvieran la habilitación urbana ya se convierten automáticamente en predios urbanos por más que se continúe con la actividad agrícola.

La prescripción adquisitiva o usucapión es una institución civil mediante la cual se puede adquirir una propiedad por posesión pública, pacífica y continua, actuando como propietario por un período de diez años con título equitativo y buenos derechos de cinco años. La usucapión es un medio para identificar (adquirir y probar) la propiedad y el título real, ya que existen dos elementos simultáneamente, la posesión y el tiempo. La utilización se adquiere mediante los derechos reales apropiables.

Debe mencionarse, que la competencia notarial para el procedimiento de prescripción sólo ha sido reconocida para predios urbanos y no para predios rústicos, por lo que la presente se adscribe en una propuesta innovadora que puede generar una mejor tutela de los derechos de propiedad de los usucapiantes.

Asimismo, la presente tesis se encuentra dividida en cuatro capítulos, siendo su estructura la siguiente:

En el primer capítulo Planteamiento del problema, se han fijado diferentes elementos vinculados a la situación problemática del estudio, también se ha hecho énfasis en la justificación de este, así como otros aspectos relacionados a este componente básico del problema abordado.

En el segundo capítulo Marco teórico, se ha hecho énfasis del estudio de la doctrina, jurisprudencia, entre otros elementos fundamental, así como el marco conceptual correspondiente.

En el tercer capítulo Metodología de la investigación, se han tomado en cuenta diferentes elementos vinculados al contexto metodológico de la tesis, como el aspecto relacionado al tipo, nivel, diseño, población, instrumentos, entre otros.

En el cuarto capítulo Resultados de la investigación, se han abordado diferentes elementos vinculados a la descripción, la respectiva contrastación, entre otros elementos. En el epílogo de la tesis, se han abordado elementos vinculados a las conclusiones y recomendaciones. Asimismo, en la parte final, se han establecido los anexos correspondientes.

**LOS AUTORES.**

## **CAPÍTULO I**

### **DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA**

#### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

Las prescripciones de adquisición de título especificadas tienen dos fundamentos, el primero de ellos trata la prescripción como medio de prueba de la propiedad, y el segundo como medio de adquirirla, para lo cual deben coincidir dos elementos: la posesión y el tiempo. Se argumenta que la usucapión (o prescripción) es la adquisición de un dominio u otro posible derecho real para continuar en su propiedad por el tiempo y condiciones que marca la ley.

Sobre el predio rústico se puede indicar que su procedimiento de formalización estuvo a cargo en un inicio por el Ministerio de Agricultura, posteriormente con la creación del Programa Especial de Titulación de Tierras, paso a cargo de esta entidad, luego esta entidad fue absorbida por COFOPRI en el año 2007, Cofopri lo tuvo hasta el año 2010 que es cuando se transfiere a los Gobiernos Regionales.

Es importante tener en cuenta que el saneamiento de los predios rústicos es de competencia de los gobiernos regionales y eso está previsto en la Ley de Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley Nro. 27867, que fue publicada del 18 de noviembre del 2002, allí en su artículo 51 en el literal n se establece que la promoción, gestión y administración del proceso de saneamiento físico legal de la propiedad agraria. Por otro lado, con la participación de actores involucrados

cautelan el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable; las tierras de las comunidades campesinas y nativas corresponden a los gobiernos regionales, entonces esta función ha sido asignada a los gobiernos regionales en el año 2002; sin embargo esa función la tenía a su cargo en un primer momento el Ministerio de Agricultura, y luego el Programa Especial de Titulación de Tierras, después COFOPRI, ahora bien, es en el año 2010 se emite el Decreto Supremo Nro. 056-2010-PCM, que dispone la transferencia de esas funciones al órgano legalmente competente, que vienen a ser hasta hoy los Gobiernos Regionales, este Decreto fue promulgado el 15 de mayo del año 2010, mediante la cual establecen la transferencia a favor de los gobiernos regionales, la función de formalización y titulación del predio rústico de tierras eriazas habilitadas.

Entonces este Decreto Supremo establece la transferencia al gobierno regional dicha función, sobre la base de tres tipos de procedimientos, uno de los cuales es la formalización y titulación de predios, al amparo de lo dispuesto por este decreto supremo se produce la transferencia a los distintos gobiernos regionales, es así que con la Resolución Ministerial Nro. 114 del Ministerio de Vivienda, se transfirió la función a los gobiernos regionales ejercen la función para el saneamiento y formalización de la propiedad rural a nivel nacional.

Entonces cada gobierno regional dentro de su jurisdicción correspondiente es competente para ejercer esta función; siendo la norma principal de este tipo de procedimientos el Decreto Legislativo Nro. 1089, adicionalmente se encuentra la Resolución Ministerial Nro. 056-2015 del MINAGRI, que aprueba lineamientos para ejecución del procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos, también se encuentra la Resolución Ministerial Nro. 242- 2016 MINAGRI que aprueba los lineamientos para la ejecución de la etapa de calificación en el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos, también existen otras normas adicionales que tienen cierta aplicación, pero las principales para el procedimiento de prescripción son las que acabamos de mencionar.

La prescripción adquisitiva se aplica sobre predio rústico, sin embargo, existen casos de predios en los que no procede prescripción alguna, siendo estos los casos: los predios de propiedad de comunidades campesinas y nativas, ya que la Constitución protege este tipo de tierras comunales, les da un carácter de

inalienabilidad e imprescriptibilidad; asimismo, también no procede la prescripción adquisitiva a las tierras de los pueblos indígenas y originarios que están regulados por el convenio de la OCDE nro.169, también las tierras de pueblos originarios e indígenas tienen carácter de imprescriptibles.

También no procede en los predios de dominio público, destinados al uso o servicio público, ya que la Constitución regula los predios del uso público, considerándolos como aquellos que no pueden ser materia de prescripción, también aquéllos predio que tienen la naturaleza o la calidad de intangibles, imprescriptibles e inalienables; asimismo tenemos como predios exceptuados de prescripción las áreas naturales protegidas, que son aquellas que pueden ser materia de este tipo de adquisición de propiedad, también se puede considerar a los bienes integrantes del patrimonio cultural de la Nación, entre los cuales se encuentran los sitios arqueológicos o inmuebles que tienen una condición una situación especial del punto de vista de histórico y cultural, por lo que merecen la protección del Estado; también podemos situar a los predios cuya capacidad de uso mayor sea forestal o de protección, que formen parte de bosques de producción permanente; asimismo contamos con los predios de los proyectos hidro energéticos de irrigación o para procesos de promoción de la inversión privada.

Ya desde un análisis más amplio, se puede considerar que la función notarial si se permitiría la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, porque el notario es un profesional encargado de la función pública, de dar fe de los actos y contratos, comprobando asimismo hechos para su posterior tramitación como asunto no contencioso, dándole fe y haciendo que este tipo de procedimientos sean más céleres.

## **1.2. Delimitación del problema**

### **1.2.1. Delimitación espacial**

La investigación se realizó en la ciudad de Huancayo, región Junín.

### **1.2.2. Delimitación temporal**

La investigación consideró para su desarrollo como datos de estudio el año 2020.



### **1.2.3. Delimitación conceptual.**

- Seguridad jurídica.
- Otorgar fe pública.
- Función pública.
- Celeridad.
- Derecho a la propiedad.
- Asunto no contencioso.
- Sistema registral.
- Competencia notarial

## **1.3. Formulación del problema**

### **1.3.1. Problema general**

¿De qué manera la función ejercida por los notarios puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa?

### **1.3.2. Problemas específicos**

- ¿Cómo la función ejercida por los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa?

- ¿Cómo la función ejercida por los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa?

## **1.4. Justificación de la investigación**

### **1.4.1. Social**

La investigación se justificó a nivel social porque beneficia a las personas que quieran prescribir determinados predios de carácter rústico a nivel notarial, a efectos de otorgarle una tutela vinculada a la seguridad jurídica y dotarle de una mayor celeridad. En tal contexto, este tipo de investigación beneficiará a todas aquellas personas que cuentan con un predio rústico y desean prescribirlo, y la forma que se propone en la presente investigación, se desarrolla a partir de las

bondades, beneficios y ventajas del procedimiento notarial, siendo esto una innovación que tiene un significativo impacto social.

#### **1.4.2. Científica – teórica**

La presente se justificó a nivel teórico considerando que por la presente se establecieron los criterios normativos que deben sustentar la posibilidad que, a nivel notarial, también se prescriban los predios rústicos, y no sólo los predios urbanos. Así, se ha fundamentado dogmáticamente la posibilidad de que este tipo de procedimientos pueda ser parte integrante de la función notarial, dado que brindará seguridad jurídica.

Sobre ello, cabe resaltar la real valía e importancia de los elementos teóricos sobre los cuales se han establecido en la presente investigación, siendo fundamental el hecho de haber considerado que el procedimiento notarial es muy importante para este tipo de prescripciones, a fin de que se realice de forma mucho más competitiva y célere.

#### **1.4.3. Metodológica**

La investigación propuso a nivel metodológico la construcción o diseño de un instrumento de investigación, denominada ficha de análisis documental. El referido instrumento ha sido diseñado y adecuadamente formulado de acuerdo con las variables e indicadores de estudio.

### **1.5. Objetivos**

#### **1.5.1. Objetivo General**

Determinar de qué manera la función ejercida por los notarios puede incluir como una de sus facultades, el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa.

#### **1.5.2. Objetivos Específicos**

- Establecer cómo la función ejercida por los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa.

- Establecer cómo la función ejercida por los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa.

## **1.6. Hipótesis de la investigación**

### **1.6.1. Hipótesis General**

La función ejercida por los notarios sí puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana, a efectos de tutelar la propiedad de los usucapientes.

### **1.6.2. Hipótesis Específicas**

- La función ejercida por los notarios sí puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica, en la legislación peruana, para tutelar la propiedad de los usucapientes.
- La función ejercida por los notarios sí puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite, en la legislación peruana, para tutelar la propiedad de los usucapientes.

### **1.6.3. Operacionalización de categorías**

<b>TIPO DE CATEGORÍA</b>	<b>CATEGORÍAS</b>	<b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>SUBCATEGORÍAS</b>	<b>INSTRUMENTO</b>
CATEGORÍA UNO.	Función notarial.	Para (Cieza, 2013), este tipo de función se desarrolla tomando en cuenta la ley del notariado, siendo importante desarrollar determinados actos que influyen en el hecho de otorgar validez jurídica, y también, en tramitar asuntos no contenciosos.	-Función de otorgar validez jurídica.  -Función de tramitar asuntos no contenciosos.	Ficha de análisis documental.
			-Procedimiento para	Ficha de análisis

<p>CATEGORÍA DOS.</p>	<p>Prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.</p>	<p>“Sustentada como un tipo de procedimiento que se desarrolla para poder adquirir un determinado predio, siendo fundamental el hecho de sustentar el paso del tiempo, así como requisitos vinculados a la posesión pacífica y continua” (Vargas, 2020, p. 44).</p>	<p>otorgar seguridad jurídica.  -Procedimiento para tramitarlo celeremente.</p>	<p>documental.</p>
---------------------------	---	---	---	--------------------

### **1.7. Propósito de la investigación**

La continua informalidad ha ocasionado que los poseedores con justo título de predios rústicos no inscritos, no puedan formalizar sus predios en la vía notarial, pese a ser un proceso no contencioso. Los terrenos al no estar dotados de seguridad jurídica, exponen a la creación de personas mal intencionadas, que trafican con terrenos no inscritos; por lo tanto, es necesidad imperante del estado permitir a los poseedores no propietarios con justo título acudir al notario para posteriormente obtener la seguridad jurídica en los Registros públicos. Cabe señalar que en el Código Civil peruano en el artículo 950 existen requisitos de la usucapión de bien inmueble, en la cual la persona tiene que ser propietario por el plazo de cinco años, de su predio con justo título y buena fe. Sin embargo, se presenta un problema, los casos de prescripción adquisitiva de predios rústicos, solo son reconocidos por la vía judicial y lo que sería necesario es que el notario tenga competencia para poder otorgar escritura pública a este tipo de predios para evitar la carga procesal y la demora en reconocer a los propietarios de sus bienes inmuebles.

### **1.8. Importancia de la investigación**

En relación a este aspecto, se propone que el notario pueda tener competencia para que realice tramites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos y que cumplan los requisitos de la posesión continua, pacífica y pública estipulados por el código civil, además en la Ley Nro. 27157 prevé al reglamento como único y su aplicación es obligatorio a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios rústicos, sin embargo, no delega facultades sobre la realización de prescripciones adquisitivas para predios rústicos en sede notarial, lo cual como venimos abordando es necesario que el notario tenga competencia para poder declarar como propietario a los posesionarios de este tipo de predios, para poder evitar la carga procesal y la demora.

### **1.9. Limitaciones de la investigación**

La principal limitación se relaciona con la poca bibliografía específica sobre el tema, toda vez, que se han escrito pocas tesis, artículos científicos y libros sobre la materia en sede nacional e internacional.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedentes de la investigación

En el ámbito internacional se consideran los siguientes antecedentes de investigación:

(Aguilar, 2016) con su investigación titulada: *“La función notarial antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial”*, sustentada en la Universidad de Salamanca, para optar el grado de Doctor en Derecho, siendo sus conclusiones las siguientes:

“La seguridad jurídica es el origen de la función notarial. Desde la transmisión de bienes inmuebles hasta otros actos personales como testamentos y contratos, es necesario dar certeza a la relación de derecho privado, y perfilar paulatinamente la imagen del notario y las funciones que desempeña. Conceptualmente, la función notarial sólo puede entenderse en términos de finalidad estatal.” (p. 188).

Creemos que la base es social, es decir, la utilidad y los beneficios que los bienes brindan no solo a los individuos sino a comunidades enteras. Si el ocupante hace útil el bien, la ley premia su actividad y le otorga el título del bien.

(Calderón, 2016) con su tesis titulada: *“Los nuevos retos de la función notarial costarricense”*, sustentada en la Universidad de Costa Rica, para optar el grado académico de Magíster en Derecho Civil, siendo sus conclusiones las siguientes:

“Muchos temas fueron discutidos a lo largo de la investigación. Partiendo del marco general del derecho notarial costarricense, es posible examinar las ventajas que actualmente permiten a los notarios ejercer plenamente sus funciones dentro del ordenamiento jurídico. En cuanto a la función notarial, estamos en condiciones de estudiar sus fundamentos y principios, adecuando la investigación y avanzando en una dirección específica.” (p. 111).

La prescripción adquisitiva aún sigue la misma base utilizada en la época romana en la actualidad, es decir, como una forma de dar seguridad a la propiedad, sin embargo, se considera que el uso y la utilidad que los bienes brindan a las personas son prescripciones adquiridas.

(Rodríguez, 2019) con su tesis titulada: ***“Evolución y funciones del notariado en la ciudad de Guayaquil”***, sustentada en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, para optar el grado académico de Magíster en Derecho Registral y Notarial, fijando como conclusiones las siguientes:

“El notariado es un sistema jurídico que se encuentra en constante evolución y cambio de acuerdo a las necesidades de las personas en diferentes épocas de la sociedad y en diferentes lugares, en las diferentes ciudades de nuestro país, principalmente Guayaquil, la población ha crecido significativamente al igual que el comercio y la tecnología. Se necesitan cambios para el desarrollo, los notarios y los sistemas regulatorios e informáticos” (p. 109).

La obtención de la prescripción brinda protección legal a la propiedad, que es la base para la practicidad y la racionalidad de restringir el derecho a transferir la propiedad. Sobre ello se destaca la importancia de situar la labor que desempeñan los notarios en este tipo de contextos.

En el ámbito nacional, pueden considerarse las siguientes investigaciones:

(Sosa, 2019), con su investigación titulada: ***“Prescripción adquisitiva de dominio de predio rustico y la función notarial, en la provincia de Barranca, durante el año 2017”***, sustentada en la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, asimismo, ha fijado las siguientes conclusiones:

“Sí, la prescripción para la adquisición de títulos de propiedad rural puede ser parte integral de la función notarial, lo cual es factible ya que brinda seguridad jurídica al requerir una serie de documentos técnicos y legales para acreditar la posesión. La función del notario sí permite en el ámbito de la propiedad rural obtener la validez de la prescripción, porque el notario es un profesional del derecho que ejerce una función pública” (p. 192).

En las prescripciones adquiridas, los intereses protegidos no son sólo personales sino también sociales, ya que la prescripción opera en el ámbito de la seguridad. Esto se comprende fácilmente por la función que cumple la prescripción adquisitiva, aunque por ella el ocupante ilegítimo se convierte en propietario, y la prescripción prueba o reconoce la propiedad.

(Pérez, 2019), con su tesis titulada: ***“Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial”***



*notarial*”, sustentada en la Universidad Nacional de Trujillo, para optar el grado académico de Magíster en Derecho Civil, utilizando como métodos de la investigación el método inductivo – deductivo. Siendo sus conclusiones las siguientes:

“Las disposiciones normativas vigentes sobre la objeción del plazo de la propiedad para declarar la propiedad sin litigio y motorización tienen el impacto negativo de falta de legitimidad y falta de base para la objeción” (p. 89).

(Lozano & Córdova, 2017), con su tesis titulada: *“Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial”*, sustentada en la Universidad Nacional de Trujillo, para optar el grado académico de Magíster en Derecho Civil. La metodología utilizada en la investigación fueron los métodos cualitativos. Siendo sus conclusiones las siguientes:

“El procedimiento por el cual el poseedor declara propietario mediante la prescripción del título o usucapión es controvertido y por tanto sólo conocido por el sistema judicial” (p. 155).

En la prescripción ordinaria de adquisición de bienes inmuebles, el plazo de posesión es de cinco años, mediando la justa propiedad y la buena fe, en los bienes muebles es de dos años, y en la prescripción especial de adquisición de bienes inmuebles, que exige apertura, posesión pacífica y continua.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. La prescripción de la propiedad**

Tal como establece el artículo 950, inciso 2, del Código Civil, para configurar la prescripción ordinaria se requieren cinco años de continua y pública posesión pacífica de la mediación de legítimo título y buena fe.

Sobre el concepto de propiedad, aspecto fundamental para que opera la prescripción, debe mencionarse lo siguiente:

“La propiedad son las cosas mismas que pertenecen a alguien, y el contenido de la propiedad depende de cómo se usen esas cosas: la propiedad de las granjas, la propiedad de los esclavos, la propiedad de los cultivos y la propiedad de ciertas

monedas tienen contenidos muy diferentes. Entonces los romanos no dieron una definición de propiedad” (Álvarez, 2016, p. 50).

En el Perú, (Avendaño, 2018), define a la prescripción adquisitiva de la siguiente manera:

“La prescripción es un mecanismo jurídico que permite la adquisición de bienes, aunque para otros constituye una forma de probar la propiedad. En este contexto, el uso, como medio de adquisición de la propiedad, puede definirse como la adquisición de un nombre de dominio u otros derechos reales posibles para la continuación de la posesión de estos derechos por el tiempo y las condiciones prescritos por la ley.” (p. 81).

La posesión será continua si la interrupción es inferior a un año, que es el plazo exigido por el artículo 921 del Código Civil para que el poseedor rechace la medida cautelar interpuesta contra él. Cuando la interrupción de la posesión se produzca por más de un año, se tendrá por perdida la posesión y, por tanto, la prohibición dejará de tener vigencia.

El derecho de propiedad “nos permite consolidar la titularidad de los bienes, su reconocimiento legal y social, y su consecuente incentivo para invertir en ellos optimizando los derechos económicos posteriores que trae la propiedad saneada (titulada y registrada)” (Salcedo, 2016, p. 59) como son transferirlos o gravarlos con más facilidad y obtener un precio sustancialmente mayor a un predio no saneado.

En tal contexto, el derecho a la propiedad es un elemento esencial que forma parte de los derechos reales, y se encuentra expresamente reconocido por la Carta Magna, así como también por el Código Civil.

La informalidad en general y, en particular, de la propiedad, genera perjuicio económico a sus titulares, así (Castillo, 2017) menciona que:

“Los que están en la economía informal sufren no sólo porque son ilegales, sino también porque carecen de leyes que resguarden y faciliten la eficiencia de sus actividades económicas, es decir, buenas leyes. No hay derechos de propiedad seguros y protegidos sin buenas leyes” (p. 91).

La posesión pacífica significa que la duración del tiempo adquirido o poseído debe estar libre de violencia de cualquier tipo, ya sea física o mental. Este requisito

contrasta con el artículo 920 del Código Civil peruano, que faculta al ocupante a repeler la fuerza que se le impone para privarlo de sus derechos, y quien hace uso de esta facultad claramente no cumple con este requisito.

En segundo lugar, “otro derecho de suma importancia para la configuración de la prescripción y que es, además, su requisito imprescindible, es el de la posesión” (Bardales, 2018, p. 93). Así, en un plano normativo, es necesario precisar lo señalado por el artículo 896 del Código Civil:

Artículo 896.- "La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad".

La posesión debe ser manifiesta, es decir, debe ser revelada, vista por la sociedad como una persona con derechos legales, no como una posesión subrepticia.

No se puede ocultar la posesión, pues eso llevaría a creer que la posesión se hizo de mala fe y, peor aún, se perderían los requisitos de la prescripción. Por esta razón, es importante que la propiedad sea pública, ya que esto es prueba de que fue adquirida.

Así, se podría afirmar que “la posesión es la conducta del poseedor para posicionarse sobre determinado bien como propietario, buscando generar frente a terceros la convicción de serlo y realizar actos para buscar lograr la titularidad” (p. 149).

Estos actos, realizados frente a todo el colectivo, crearán la apariencia de que uno es el titular bien.

Cabe precisar que la posesión “tiene muchas formas de manifestación, existiendo posesiones en intensidad, apariencia y forma dentro de los cuales tenemos a la posesión mediata, inmediata, legítima, ilegítima y precaria” (González, 2018, p. 95).

A continuación, una breve referencia a las mismas:

- **Posesión mediata e inmediata:** “El artículo 905 del Código Civil y el II Pleno Casatorio nos dicen que la posesión inmediata es aquella que se adquiere a través de un título, es decir, se obtiene a raíz de otra posesión atribuida a una persona diferente, teniendo un carácter temporal” (Garrido, 2016, p. 49).

- **Legítima e ilegítima:** “Por la posesión legítima podemos entender que es la adquirida o constituida de manera válida en cumplimiento de los dispositivos legales y sin infracción a la norma ni a la titularidad de terceros. Por el contrario, la posesión será ilegítima cuando adolezca de algún vicio o infracción normativa” (Carrillo, 2018, p. 84).

- **Precaria:** “Se encuentra contenida en el artículo 911 del Código Civil y es la que se ejerce sin título o, teniéndolo, hubiere fenecido” (Garrido, 2016, p. 99).

Por otro lado, tenemos a la prescripción larga, que es la más recurrente en la vía judicial, debido a que puede sumergirse en varios supuestos facticos y exige el cumplimiento de un lapso mayor de posesión, que es de diez años continuos.

En línea con lo expuesto, es importante tener en cuenta que para que esta prescripción de plazos acumulativos "no se convierta en un medio de prueba diabólica y tener que hacer la búsqueda infinita, el ordenamiento jurídico civil brinda esta alternativa de prueba: la prescripción. Por ende, cuando se cumple con los requisitos ya mencionados y el plazo de diez años o, en su defecto, de cinco años, se adquiere el inmueble de manera originaria, como si se fuera el titular primigenio y con ello la cancelación registral de los propietarios anteriores" (Avendaño, 2018, p. 88).

Así, es importante precisar que la prescripción adquisitiva es un modo frecuente de adquirir la propiedad, ya que la legislación establece que el transcurrir del tiempo junto con otros requisitos, pueden hacer factible que le sea reconocido al prescribiente.

La posesión es el más antiguo de todos los derechos sobre la propiedad, y puede tener su origen histórico en la confiscación de bienes muebles y el embargo de bienes inmuebles: ambos constituyen derechos desde entonces.

Por otro lado, la Ley N° 29618 marca un antes y después en la prescripción. Esta fue publicada el 24 de noviembre de 2010, titulándose: "Ley que establece la presunción de que es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal", naciendo en desarrollo del artículo 73 de la Constitución, la cual regula la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público, “dejando clara la posición con relación a aquellas personas que

vienen posesionando los bienes privados del Estado y la imposibilidad de poder realizar prescripción contra el Estado y sus bienes inmuebles” (García, 2014, p. 55).

La idea más general y común de posesión es entendida como poder o dominación de facto. Esta verificación no tiene en cuenta el ejercicio de los derechos. Es por tanto propietario, la persona que tiene la disposición soberana o exclusiva y efectiva sobre el inmueble.

El derecho de posesión de hecho es impugnado en muchos contextos, por lo que se le considera un elemento muy importante de la posesión, y así mismo nuestro Código Civil lo reconoce como un ejercicio de hecho en el artículo 896. El poder de facto va de la bondad a la obediencia.

En esa línea, podemos advertir “que existe una salida para aquellas personas que posesionaban bienes de dominio privado del Estado, teniendo como punto eje de su análisis la fecha de la publicación de la Ley de Imprescriptibilidad, porque si determinada persona ha venido posesionando un bien de dominio del Estado y a la emisión de la norma ya había ganado la prescripción (esto es, diez o cinco años), podríamos afirmar que ha adquirido el derecho y únicamente deberá formalizarlo y publicitarlo” (Garrido, 2018, p. 34).

Por el contrario, aquellas personas que en posesión del bien y a la emisión de la Ley no han logrado el plazo que el artículo 950 del Código Civil exige no podrán adquirir la propiedad vía prescripción.

**- Sobre el plazo de prescripción aplicable a bienes inmuebles y bienes muebles:**

Como ya se viene abordando, el plazo de la prescripción adquisitiva de inmuebles es de 05 a 10 años, a diferencia de los bienes muebles que se puede realizar a partir de los 02 años si hay buena fe y 04 si no la hay.

**- Notario competente para el trámite de prescripción notarial:**

La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad de este, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado. Ahora bien, en casos de predios rústicos, se puede plantear lo siguiente en cuanto a la función notarial.

Según el artículo 2° de nuestra Ley del Notariado, el notario es un profesional del derecho, dotado de la potestad de dar fe; y ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial (art. 3 Ley del Notariado), las que vienen a ser características fundamentales de su actuación y que informan la sistemática de la ley misma, por lo que tales principios habrán de tenerse como criterios interpretativos. (Gonzáles, 2019). Menciona que la función es autónoma y no cabe revisión o apelación de su decisión ante un órgano superior, por tal motivo, la función notarial da la potestad al notario para decidir si presta su servicio o no, ante el requerimiento de un usuario. En donde es exclusiva por cuanto en el ámbito de normalidad de los derechos, es el notario quien tiene la potestad de fe pública y, en tal sentido, da fe de los actos y contratos que ante él se celebran, así como, lleva a cabo los asuntos no contenciosos permitidos por la ley.

Menciona que debe ser imparcial, ya sea desde la postura objetiva o subjetiva; por la primera, el notario debe abstenerse de dar fe respecto de un acto, hecho o circunstancia en la que participe algún pariente o él tenga algún interés personal o económico, según las causales de impedimento previstas por la propia ley, hablamos de la “parcialidad objetiva”, pues el solo hecho de que se produzca el impedimento, hace que el notario no pueda participar, aun cuando su actuación pueda ser, en el caso concreto, ajustada plenamente a la legalidad.

Por la imparcialidad subjetiva, el notario debe abstenerse de dar fe, fuera de los casos de impedimento, cuando en un caso concreto mantenga interés, de una u otra manera, con el resultado del acto o negocio jurídico, por ejemplo, cuando una diligencia notarial, favorece a un consumidor en forma directa, pero también favorece por vía indirecta al notario, en tanto es consumidor de ese mismo producto; y luego aprovecha la decisión oficial que se adopte en virtud de su propia constatación.

#### **- Competencia territorial notarial:**

Al ser poseedor y requerir la prescripción adquisitiva de dominio, este será de requisito fundamental e indispensable que se solicite el tramite única y exclusivamente ante un notario de la provincia donde se encuentre ubicado el predio.

### 2.2.2. Predio rural

Actualmente, con todas las construcciones de edificios y casas mucho se viene comentando sobre el procedimiento de declaratoria de fábrica de estas, las que han sido edificadas en zonas netamente urbanas. Sin embargo, “poco o nada se ha comentado sobre las declaratorias de fábrica de las edificaciones que no se encuentran en terrenos urbanos, llámense terrenos rústicos, que comprende a los terrenos rurales y eriazos” (Ferrer, 2016, p. 71), en las que, si bien no existen grandes construcciones, salvo en determinados casos, cuentan también con una regulación especial, no muy difundida, pero que se encuentra vigente y, por ende, debe ser aplicable.

La prescripción es una forma de adquisición del derecho de propiedad de un bien inmueble por parte del poseedor por efecto de la posesión, prolongada por un periodo de tiempo, y es similar a la noción que está prevista en el Código Civil en el artículo 950 que preceptúa que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posición continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años; también se adquiere a los 5 años cuando media justo título y buena fe; esa distinción entre los dos tipos de prescripción que existen o la ordinaria o también conocida de mala fe que es la posesión por un plazo de diez años y la corta es una posesión por un plazo de cinco años pero donde debe existir justo título y buena fe, con el justo título, tiene que ser un documento, este instrumento en virtud del cual se haya adquirido y la buena fe significa que esta persona que adquiere y que posee cree en la legitimidad de su derecho por más que no sea una adquisición legal.

Esta definición que está en el artículo 950 del Código Civil, es similar a la que también estaba en el Código Civil de 1936, la única diferencia es en relación al tiempo exigido por el código, que en 1936 era de treinta años para la posición ordinaria y de diez años para para la posición corta o de buena fe.

Entonces el código de civil de 1984 ha recortado únicamente los plazos respecto de los demás requisitos de posesión, pero se mantiene en lo mismo en cuanto a sus elementos o componentes. De esta manera, puede señalarse que la prescripción adquisitiva es una forma originaria de adquisición, que a diferencia de

la forma derivativa que es la que se estila por ejemplo un contrato de compraventa, una donación u otro acto intervivos, no hay un derecho que tiene una persona y que se lo transmite a otra en virtud de un acto jurídico o sea se lo deriva pero acá la prescripción adquisitiva es una forma decisión originaria nadie le deriva al poseedor que prescribe, sino que él en base a su posesión, en base al cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley ha llegado a adquirir en forma originaria, su derecho no deriva de nadie sino que lo ha adquirido por símil.

La adquisición que se efectúa por prescripción adquisitiva es de pleno derecho es decir, que basta el cumplimiento del plazo prescriptor durante los 10 años y el cumplimiento de requisitos para que la persona haya adquirido la propiedad y esto se produce en función a eso, al simple cumplimiento del plazo y cumplimiento de requisitos, entonces ahí estamos hablando de una adquisición que opera por el transcurso del plazo y esto está previsto en el artículo 44 del Reglamento del Decreto Supremo Nro. 032 2008 vivienda y tiene coherencia con lo que establece el Código Civil.

De esta manera, un procedimiento de prescripción en la vía judicial, notarial o administrativa tienen únicamente efectos declarativos, esto en vista que la adquisición por prescripción opera de pleno derecho, entonces al cumplimiento del plazo prescriptor se adquiere por propiedad, y la resolución judicial o el acta notarial, estamos en la vía notarial o la resolución administrativa cuando estamos en un ente administrativo únicamente van a tener efectos declarativos para su inscripción en el registro de propiedad inmueble y la cancelación del derecho del anterior propietario.

La adquisición de dominio se produce de pleno derecho al cumplimiento del plazo este prescriptor, vale decir a los diez años, pero sin embargo sus efectos se retrotraen a la fecha en que se inició la posesión, vale decir diez años, entonces esto es importante porque de esta manera se convalidan todos los actos que han ido otorgando durante el plazo que estuvo en posesión del predio, porque si no tendría que convalidar o ratificar el cumplimiento de los diez años, pero la ley obvia ese proceso, esa posibilidad y establece que la adquisición se retrotrae a la fecha de inicio de la posesión; esto es muy importante porque como bien se indica, en la prescripción adquisitiva de predios rústicos es importante tener en consideración



que el predio rústico está regulado en el artículo cuarto del Reglamento del Decreto Supremo Nro. 032 2008.

El predio rústico es aquel de uso agrario ubicado en una zona rural y destinado a la actividad agropecuaria, es importante resaltar que no señala el término agrícola, sino pecuaria agropecuaria, vale decir para cualquiera de las dos estas actividades también se comprende en la definición de predio rústico a aquellos predios que están ubicados en área de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuenten con habilitación urbana; esto ocurre por efecto del crecimiento de las ciudades, muchos predios que antes estaban en las periferias y que tenían y tienen actividad agraria o agropecuaria, existen predios que ya quedan dentro de la zona de expansión urbana, sin embargo la actividad agropecuaria se sigue desarrollando y eso es importante para que esté este tipo de predios tengan esa connotación o esa naturaleza de predios rústicos.

Este tipo de terrenos no tienen todavía la habilitación urbana porque si tuvieran la habilitación urbana ya se convierten automáticamente en predios urbanos por más que se continúe con la actividad agrícola.

En efecto, la Ley N.º 26389 “dicta las disposiciones referidas a la declaración o constatación de fábrica de terrenos rústicos y urbanos, habiendo sido reglamentada por la Resolución Ministerial N.º 430-94-MTC-15.VC, que aprueba normas complementarias y reglamentarias referidas a las declaraciones y constataciones de fábrica de edificaciones en terrenos rústicos o urbanos” (García, 2012, p. 44).

Además de los requisitos técnicos, también se debe considerar la complejidad de obtener el respaldo legal requerido para registrar su primer dominio, ya que en nuestro sistema de registro se debe certificar el título de propiedad de la propiedad.

Cabe anotar que actualmente estas normas siguen vigentes “solo para el caso de declaratorias de fábrica de terrenos rústicos, puesto que en el caso de los urbanos existe toda una reglamentación especial y distinta, conforme a la Ley N.º 27157, la Ley N.º 29090 y sus reglamentos” (Valer, 2016, p. 27).

En este sentido, procederemos a analizar las indicadas normas para establecer en qué casos es aplicable la declaratoria de la fábrica en terrenos rústicos y cuáles son sus características principales para su inscripción.

**- El predio:**

Para empezar, debemos dejar establecido qué se entiende por predio. (Álvarez, 2016), definiendo” a las fincas materiales (predios), indica que son superficies de terreno delimitadas y acotadas, y también tienen la condición de fincas (abren folio registral) otras entidades que no son fincas materiales, pero a las que se les concede la condición jurídica de fincas a efectos de registración” (p. 73).

De lo anterior se puede observar que aún existe una gran cantidad de atributos que no han entrado en el ciclo de vida del registro, por lo que no participan del tráfico bajo el interés de registrar anuncios, lo que determina que no puedan ser independientes. ., una subdivisión o enajenación que pueda llegar al registro, estos actos suelen realizarse de manera alternativa, y los terceros no tienen acceso a la información pública y veraz sobre el inmueble y no están debidamente protegidos respecto de tasas, gravámenes o embargos. afectando la propiedad.

Se apreciará que la propiedad se puede encontrar en una variedad de formas, incluyendo construida, sin construir y en proceso de construcción, con diferentes naturalezas y destinos, para lo cual existe la necesidad de identificar la propiedad como una unidad separada y no Se requiere un registro de registro público.

La definición de propiedad rústica se encuentra en la Especificación G.040 del citado Código Nacional de la Edificación, que establece que suelo rústico es una unidad inmobiliaria constituida por terrenos no habilitados para uso urbano y por tanto no cuentan con equipamientos accesibles, sistemas de agua, Drenaje, suministros eléctricos, redes de alumbrado público, vías o parcelas.

**- Construcciones en los predios rústicos:**

Debe tenerse en cuenta que en los predios eriazos sí es factible construir edificaciones y poder declararlas. Véase, en la práctica “muchos asentamientos humanos se originaron en este tipo de terrenos, para luego construir sus viviendas y lograr obtener un título de propiedad a su favor mediante los procedimientos de formalización de la propiedad regulados por el Estado, lo cual se dio de manera progresiva durante varias décadas” (González, 2007, p. 119).

En el caso de los predios rurales, los cuales son utilizados para uso agrario y para la actividad agropecuaria, pueden edificarse construcciones de vivienda y/u

otras, incluso también establecimientos de hospedaje por encontrarse colindantes o adyacentes a un lugar turístico (ríos, reserva natural, lagunas u otros).

En relación a los requisitos que pueden observar para su prescripción, se puede plantear como primer requisito la explotación económica, esto es un requisito que no exige al Código Civil para otro tipo de predios, pero que sí es aplicable para los predios rústicos, en la explotación económica, alude a la necesidad de acreditar el ejercicio de actividades agropecuarias; no basta que una persona posea el predio sino que tiene que realizar actividades agropecuarias, las cuales comprende los ámbitos agrícolas y pecuarios, vale decir en el punto de vista agrícola tiene que haber cementeras, plantaciones de cultivo o tierras que están en preparación de suelo, y en caso de pecuarias, podemos dar cuenta de la crianza de ganado; en el caso de los predios que están en descanso también se puede decir que se puede considerar a las actividades agropecuarias, porque los predios de casos de tierras que no son muy fértiles y requieren un periodo de tiempo para volver a producir.

Entonces la explotación económica está referida a la finalidad o la naturaleza del predio que es materia de esta prescripción, así, el predio rústico donde se realizan las actividades agropecuarias, entonces la posesión que se inicia aquí y culmina acá tiene que ser una posesión sin intervalos, sin interrupciones, tiene que estar el poseedor a lo largo de este tiempo.

**- La propiedad como fin de la prescripción adquisitiva de dominio:**

Desde el inicio de su disposición en nuestro ordenamiento jurídico, el proceso registral requiere de datos físicos que indiquen el inmueble requerido para acceder al registro, sin embargo, esta información es insignificante frente al sistema actualmente estipulado en la normativa catastral vigente, que establece múltiples elementos de carácter técnico. para el registro del inmueble se requiere identificación tales como: su naturaleza, nombre o denominación, zona geográfica, ubicación, área, linderos y medidas, planos de ubicación y perimetral, y otros como parte de un sistema de descripción perimetral georreferenciado contenido.

### **2.3. Marco conceptual**

#### **2.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio**

El plazo para la obtención de la protocolización lo tramitará el notario del lugar donde se encuentre el inmueble inscrito. La prescripción judicial se maneja

como un procedimiento simplificado ante un juez civil quien dictará una sentencia que, al quedar firme, se convertirá en título registrable ante la Sunarp.

### **2.3.2. Función notarial**

“Sustentada como un tipo de procedimiento que se desarrolla para poder adquirir un determinado predio, siendo fundamental el hecho de sustentar el paso del tiempo, así como requisitos vinculados a la posesión pacífica y continua” (Vargas, 2020, p. 44).

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica**

El enfoque metodológico ha sido el de carácter cualitativo. Según (Sierra, 2020), “este tipo de investigación se elige cuando se quiere comprender o explicar el comportamiento de un grupo objetivo, pero también si se buscan nuevas ideas o productos, o si simplemente se quiere probar algo” (p. 98).

Con relación a la postura epistemológica jurídica, se considera a la postura iuspositivista, que consiste “en una doctrina que no reconoce valor, sino a las normas del derecho positivo que regula la conducta de los miembros de una sociedad, es de tendencia estatal, política o sociológica, rechaza toda metafísica y toda idea de derecho natural.” (García, 2020, p. 44).

#### **3.2. Método de investigación**

La investigación utilizó como método de investigación, el método inductivo-deductivo.

(Sánchez, 2015) sobre el método inductivo refiere “que va de los hechos particulares a afirmaciones de carácter general. Permite analizar casos particulares a partir de los cuales se extraen conclusiones de carácter general. Es muy importante por cuanto fundamenta la formulación de las hipótesis, la investigación de leyes científicas y las demostraciones” (p. 53).

En tanto que para (Garret, 2016) con relación al método deductivo considera “que parte de un marco general de referencia hacia algo en particular. Este método se utiliza para inferir de lo general a lo específico, de lo universal a lo individual” (p. 86).

#### **3.3. Diseño metodológico**

El diseño de investigación que se empleó en la presente tesis es de carácter no experimental, porque las categorías de estudio no se manipularon deliberada e intencionalmente. Asimismo, el diseño fue de tipo transversal o transeccional, porque los datos de estudio han sido recolectados en un determinado momento.

### **3.3.1. Trayectoria del estudio**

La trayectoria metodológica hace referencia al cómo se va a proceder desde que se instala la metodología hasta la explicación de manera sistemática de los datos, en otras palabras, se hace referencia a una explicación holística del cómo se va a realizar la tesis desde un enfoque metodológico.

### **3.3.2. Escenario de estudio**

El escenario de estudio se ha realizado todo esto en el marco del tema vinculado a la propuesta normativa vinculada a plantear la vigencia de propuesta normativa para regular en sede notarial la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos. En ese contexto, se han abordado criterios para determinar las principales fundamentaciones jurídicas que se han determinado a nivel del análisis documental.

### **3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos**

En relación con este aspecto, se ha tomado en cuenta el análisis de documentos, a partir del instrumento seleccionado, y no se ha basado en encuestas a determinados sujetos particulares, por ello, se puede esgrimir que el fenómeno de investigación planteado ha sido el análisis documental.

### **3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

En la presente investigación se utilizó el análisis documental como técnica de recolección de datos:

(Hernández, 2017) refiere que la observación como técnica de investigación “busca establecer relaciones entre el objeto analizado y lo que se pretende conocer o verificar de él. Para ello el investigador se vale de sus cinco sentidos, y puede utilizar elementos y maquinarias que amplíen su capacidad de análisis y que brinden mayor cantidad y calidad de datos” (p. 34).

También se ha empleado como técnica de investigación al instrumento, con el fin de haber cotejado las opiniones de determinados especialistas en la materia.

El instrumento de investigación empleado ha sido la ficha de análisis documental, que para Carrasco (2019), consiste en: “aquel documento que servirá para poder realizar el análisis de los documentos obrantes, siendo importante poder determinar la finalidad del estudio” (p. 74).

Asimismo, otro instrumento empleado ha sido la guía de entrevista, para haber cotejado y revisado de cada opinión brindada por los expertos en la materia.

### **3.3.5. Tratamiento de la información**

Se realizó un análisis descriptivo para el procesamiento de los datos interpretados a partir de la teoría recogida para la presente investigación, considerando las principales corrientes dogmáticas que sobre el caso se han elaborado, tomando en cuenta teorías y jurisprudencias.

### **3.3.6. Rigor científico**

El rigor científico hace referencia a la seriedad del cómo se han obtenido los datos de una población de estudio y sobre todo si la divulgación de dichos datos vulnera el derecho a la intimidad; respecto a la presente investigación, es preciso indicar que no se está utilizando datos personales.

### **3.3.7. Consideraciones éticas**

Para Valderrama (2020) los aspectos éticos de una investigación vienen a ser la “forma correcta de obtener la información, el trato adecuado de los sujetos a investigar, la confidencialidad, entre otros. Cualquier investigación que no respete aspectos éticos no podría ser considerada como una investigación pertinente” (p. 18).

Al respecto, se aplicarán los siguientes aspectos éticos de la investigación:

#### **- Integridad científica:**

La integridad científica “se refiere a la práctica correcta de los métodos de investigación, de modo que dicha práctica sea honesta, transparente, justa y responsable.” (Valderrama, 2020, p. 19). Ante ello, la investigación versará bajo las fuentes de información debidamente consultadas y citadas de manera adecuada.

#### **- Conflicto de intereses:**

Para Carruitero (2015) el conflicto de intereses “ocurre cuando el investigador puede ver influenciada la objetividad de los resultados debido a intereses económicos, comerciales o de otra índole sobre productos o servicios empleados o abordados en la investigación.” (pág. 19). En la presente investigación se podrá denotar que no existe ningún tipo de conflicto de interés que pueda subjetivizar la investigación.

**- Mala conducta científica:**

La mala conducta científica “incluye acciones u omisiones para llevar a cabo una investigación distorsionando los resultados de forma deliberada” (Valderrama, 2020, p. 19).



## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

#### **4.1. Presentación de resultados**

De los datos analizados, se ha podido señalar que la mayor parte de entrevistados consideran que es fundamental la ampliación de la función notarial y así este pueda considerar otros elementos normativos fundamentales, como el hecho de poder regular a nivel de la prescripción, el aspecto vinculado a los predios rústicos.

Ahora bien, de lo observado se indica que actualmente existe el reglamento de la Ley sobre Titulación de Predios Rurales, está siendo una norma fundamental ya que contando con títulos de propiedad especialmente en materia rural, se reviste de mayor importancia ya que sólo contando con documentos que acrediten el dominio podrán los propietarios pequeños y de cualquier tamaño acreditar su derecho e incorporar estos bienes en el mercado para operaciones de todo tipo, para obtener créditos con ellos o para transferirlos a valores reales.

El solo hecho de poder explotarlos con confianza y predictibilidad, de manera que hay que resaltar la importancia de una norma de este tipo, el encargo sobre quién debe titular está hecho actualmente para los gobiernos regionales, que, con sus dificultades, es un ente público que se espera se encuentre en condiciones de otorgar estos títulos de manera adecuada, pero que de acuerdo con nuestra propuesta se debe realizar a través de la función notarial.

Por ahora lo que hay que resaltar es que el presupuesto para contar con título de propiedad a partir de esta norma es la posesión, pero la posesión en dos ámbitos distintos: uno cuando se trata de predios de propiedad privada, que han sido ocupados por particulares por periodos que suman años en actividades agrícolas claramente demostradas, que les permite a estos ocupantes convertirse en propietarios, para lo cual el gobierno regional declarará esa condición a través de un procedimiento administrativo en el cual, por supuesto el propietario anterior podrá defenderse.

Se obtendrán títulos de propiedad que se inscriben y eso le dará seguridad a los ocupantes que hoy están en una situación de incertidumbre; en segundo lugar,

están los predios de propiedad del Estado que están también poseídos por particulares en los cuales la posesión tiene también un rol, pero no una posesión con fines de prescripción adquisitiva, como ocurre con los privados, sino una posesión distinta.

En el caso de los predios rurales el Estado otorgará títulos de propiedad a quienes se encontraban ocupando los bienes del Estado, y que cumplen una serie de requisitos; pero no son requisitos de la prescripción, es decir no se requiere una ocupación pacífica y pública como propietario, sino una ocupación económicamente sustentada y que, por supuesto se acredite una presencia económicamente relevante, no hay prescripción de bienes del Estado.

Estas dos maneras de acceder a la propiedad a partir de la posesión tienen pues diferencias, por un lado, de la posesión de la prescripción y por otro lado es una posesión distinta, que no requiere poseer como dueño; ambas son importantes, ambas son útiles y demuestran una vez más la relevancia de la posesión en general, como presupuesto para el acceso a otro tipo de derechos mucho más solventes.

## **4.2. Contrastación de Hipótesis.**

### **4.2.1. Contrastación de la Hipótesis General**

Cuya redacción es la siguiente: *“La función ejercida por los notarios sí puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana, a efectos de tutelar la propiedad de los usucapientes”*.

De esta forma, se hace importante poder reconocer esta facultad a los notarios, a fin de que pueden también reconocer la tutela jurídica para este tipo de terrenos, generando una mayor formalidad en favor de diversos posesionarios que habitan este tipo de terrenos.

Con base en el estudio propuesto, se evaluó y se determinó que actualmente no existe una legislación que prevea el acceso rápido a la propiedad rural, por lo que se fomenta la igualdad de regulación, independientemente del tipo de propiedad que se posea.

El presente trabajo de investigación ha tenido como finalidad implementar la normativa que regula el uso de los derechos notariales de uso de predios rústicos,

verificar la efectividad de esta práctica para predios urbanas, y así facilitar la implementación de esta nueva vía procesal. La función de estas denominadas propiedades rurales en secreto generará formalidad y saneamiento, contribuyendo así a la sociedad.

Se propone facultar a los notarios para hacer valer los procedimientos de aprovechamiento contra los propietarios de predios rústicas, brindándoles así la opción de un adecuado acceso a la justicia o al ámbito notarial. Se propone reformar el artículo cuarto literal “a” del D.S. 035-2006-VIVIENDA vinculada a la Ley N° 27157, el procedimiento para la declaratoria de fábricas y el régimen de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y común de la siguiente manera: “los bienes a que se refiere este título serán ser declarado por un notario, y puede ser aplicado a predios urbanos y rústicos a solicitud de los interesados, para lo cual se deberá aplicar el mismo procedimiento a que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil”.

#### **4.2.2. Contrastación de la primera hipótesis específica**

Cuya redacción es la siguiente: *“La función ejercida por los notarios sí puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica, en la legislación peruana, para tutelar la propiedad de los usucapientes”*.

Con el fin de reducir los obstáculos procesales y lograr la igualdad ante la ley, se propone reglamentar o adicionar a la ley existente la aplicación del derecho de uso sin distinción alguna según el tipo de propiedad que se posea. Sugiero a todos que miren la escrituración de la propiedad de los inmuebles urbanos, que es una forma facultativa de regular y regularizar la propiedad de los inmuebles urbanos, por lo que comparando se encuentra que, si se hace la misma solicitud, el desarrollo de los inmuebles rurales los derechos de propiedad también tendrán un impacto positivo en la sociedad.

Sin embargo, la normativa vigente discrimina a los posesionarios de predios rústicos, ya que quienes quieren ser reconocidos como propietarios deben acudir necesariamente a un proceso judicial o administrativo, que implica un plazo mayor, a diferencia de la vía notarial, es decir, si se trata de personas que ocupan legalmente la posesión.. en las zonas urbanas, tienen todo el derecho de utilizar las vías del notario para obtener la propiedad. Esta facilidad no se da en las zonas rurales, y si

se excluye la propiedad queda a criterio del tercero por cuestiones económicas o de política nacional; en apoyo a Mosquera (2013), plantea que “se puede ver que el uso del notario es un proceso rápido, por lo que muchos operadores inmobiliarios lo ven como una herramienta muy útil” (p. 44).

#### **4.2.3. Contrastación de la segunda hipótesis específica**

Cuya redacción es la siguiente: *“La función ejercida por los notarios sí puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite, en la legislación peruana, para tutelar la propiedad de los usucapientes”*.

Sobre el predio rústico se puede indicar que como estuvo abordado este tema y a cargo de que entidades estuvo el procedimiento, en un inicio el Ministerio de Agricultura fue el ente competente, posteriormente con la creación del Programa Especial de Titulación de Tierras, paso a cargo de esta entidad, luego esta entidad fue absorbida por COFOPRI en el año 2007, Cofopri lo tuvo hasta el año 2010 que es cuando se transfiere a los Gobiernos Regionales.

Es importante tener en cuenta que la función del saneamiento sobre los predios rústicos es una competencia de los gobiernos regionales y eso está previsto en la Ley de Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley Nro. 27867, que fue publicada del 18 de noviembre del 2002, allí en su artículo 51 en el literal n se establece que la promoción, gestión y administración del proceso de saneamiento físico legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados cautelan el carácter imprescriptible e inalienable, inembargable; las tierras de las comunidades campesinas y nativas corresponden a los gobiernos regionales, entonces esta función ha sido asignada a los gobiernos regionales en el año 2002; sin embargo esa función la tenía a su cargo en un primer momento el Ministerio de Agricultura, y luego el Programa Especial de Titulación de Tierras, después COFOPRI, ahora bien, es en el año 2010 se emite el Decreto Supremo Nro. 056-2010-PCM, que dispone la transferencia de esas funciones al órgano legalmente competente, que vienen a ser hasta hoy los Gobiernos Regionales, este Decreto fue promulgado el 15 de mayo del año 2010, que establece la transferencia a favor de los gobiernos regionales, la función de formalización y titulación del predio rústico de tierras eriazas habilitadas.

Entonces este Decreto Supremo establece la transferencia al gobierno regional dicha función, sobre la base de tres tipos de procedimientos, uno de los cuales es la formalización y titulación de predios, al amparo de lo dispuesto por este decreto supremo se produce la transferencia a los distintos gobiernos regionales, es así que con la Resolución Ministerial Nro. 114 del Ministerio de Vivienda, se transfirió la función a los gobiernos regionales ejercen la función para el saneamiento y formalización de la propiedad rural a nivel nacional.

Entonces cada gobierno regional dentro de su jurisdicción correspondiente es competente para ejercer esta función; siendo la norma principal de este tipo de procedimientos el Decreto Legislativo Nro. 1089, adicionalmente se encuentra la Resolución Ministerial Nro. 056-2015 del MINAGRI, que aprueba lineamientos para ejecución del procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos, también se encuentra la Resolución Ministerial Nro. 242- 2016 MINAGRI que aprueba los lineamientos para la ejecución de la etapa de calificación en el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos, también existen otras normas adicionales que tienen cierta aplicación, pero las principales para el procedimiento de prescripción son las que acabamos de mencionar.

También se debe establecer que de las entrevistas realizadas, la mayor parte de especialistas y profesionales, indican que, La verdadera función de la usucapión no es facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad a favor del adquirente a título derivativo, quien sólo necesita mostrar su título válido de adquisición, así como el de sus transmitentes, y además probar la posesión a título de dueño por el término de ley, la usucapión logra subsanar las irregularidades de los títulos, naciendo como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad. Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces el ser propietario da lo mismo que haber cumplido con los requisitos de la usucapión. De esta manera, la función primaria de la usucapión, lleva directamente a convertirla en el modo de adquisición de la propiedad. Si la usucapión es el medio por excelencia de prueba de la propiedad, entonces sí resulta justificado que la declaración de propiedad, pueda efectuarse a través de un asunto no contencioso, siempre que no surja controversia, pues en este procedimiento el notario se limita a constatar la existencia de la prueba mediante los distintos recaudos que presenta el

solicitante, a la cual se unirá la apreciación del notario mediante el acta de presencia, así como la declaración de testigos y de colindantes y la falta de oposición de las personas directamente interesadas. E indicando que es importante poder considerar que, la función notarial debe también desarrollar este tipo de prescripciones para las características de este tipo de predios rústicos, ya que generaría una mayor celeridad y economía en los plazos previstos.

La prescripción adquisitiva se aplica sobre período rústico, sin embargo, existen casos de predios en los que no procede prescripción alguna, siendo estos los casos: los predios de propiedad de comunidades campesinas y nativas, ya que la Constitución protege este tipo de tierras comunales, les da un carácter de inalienabilidad e imprescriptibilidad; asimismo, también no procede la prescripción adquisitiva a las tierras de los pueblos indígenas y originarios que están regulados por el convenio de la OCDE nro.169, también las tierras de pueblos originarios e indígenas tienen carácter de imprescriptibles.

También no procede en los predios de dominio público, no destinados al uso o servicio público, ya que la Constitución regula los predios del uso público, considerándolos como aquellos que no pueden ser materia de prescripción, también aquéllos predio que tienen la naturaleza o la calidad de intangibles, imprescriptibles e inalienables; asimismo tenemos como predios exceptuados de prescripción las áreas naturales protegidas, que son aquellas que pueden ser materia de este tipo de adquisición de propiedad, también se puede considerar a los bienes integrantes del patrimonio cultural de la Nación, entre los cuales se encuentran los sitios arqueológicos o inmuebles que tienen una condición una situación especial del punto de vista de histórico y cultural, por lo que merecen la protección del Estado; también podemos situar a los predios cuya capacidad de uso mayor sea forestal o de protección, que formen parte de bosques de producción permanente; asimismo contamos con los predios de los proyectos hidro energéticos de irrigación o para procesos de promoción de la inversión privada.

### **4.3 Discusión de resultados**

El objetivo del estudio ha sido poder sustentar la vía notarial para los predios rústicos y modificar la normativa a petición de las partes para dar una opción viable en la vía notarial sin discriminación alguna del sector inmobiliario en el que se

encuentra. El objeto es reformar el artículo 4° literal “a” del D.S.035-2006-VIVIENDA concordante con la Ley N° 27157 (ley vigente) de la Ley de Regularización de Edificaciones, la Ley de Procedimientos para la Declaratoria de Fábricas, y la Ley del Sistema de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común, para que los notarios pueden aplicar la prescripción para la adquisición del título de propiedad rural.

La continua informalidad ha ocasionado que los poseedores con justo título de predios rústicos no inscritos, no puedan formalizar sus predios en la vía notarial, pese a ser un proceso no contencioso. Los terrenos al no estar dotados de seguridad jurídica, exponen a la creación de personas mal intencionadas, que trafican con terrenos no inscritos; por lo tanto, es necesidad imperante del estado permitir a los poseedores no propietarios con justo título acudir al notario para posteriormente obtener la seguridad jurídica en los Registros públicos. Cabe señalar que en el Código Civil peruano en el artículo 950 existen requisitos de la usucapión de bien inmueble, en la cual la persona tiene que ser propietario por el plazo de cinco años, de su predio con justo título y buena fe. Sin embargo, se presenta un problema, los casos de prescripción adquisitiva de predios rústicos, solo son reconocidos por la vía judicial y lo que sería necesario es que el notario tenga competencia para poder otorgar escritura pública a este tipo de predios para evitar la carga procesal y la demora en reconocer a los propietarios de sus bienes inmuebles.

En relación a este aspecto, se propone que el notario pueda tener competencia para que realice tramites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos y que cumplan los requisitos de la posesión continua, pacífica y pública estipulados por el código civil, además en la Ley Nro. 27157 prevé al reglamento como único y su aplicación es obligatorio a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios rústicos, sin embargo, no delega facultades sobre la realización de prescripciones adquisitivas para predios rústicos en sede notarial, lo cual como venimos abordando es necesario que el notario tenga competencia para poder declarar como propietario a los posesionarios de este tipo de predios, para poder evitar la carga procesal y la demora evidenciándose así la celeridad en los tramites.

El propósito del proceso anterior es acelerar los procedimientos, la aplicación del derecho de uso en el campo de la protocolización es factible debido a que el

método de protocolización y registro reduce los obstáculos procesales, lo cual es lo mismo que el sentido del uso del derecho de aprovechamiento por parte del tribunal registral mediante Resolución N° 283-2019 -SUNARP-TR-T delimitó áreas para emitir proclamas precisas; el artículo 17 de la resolución tiene por objeto aclarar que, además de recurrir a la función notarial para obtener los beneficios de la propiedad mediante la prescripción del título, también elimina los obstáculos procesales para beneficio del administrador.

Así, por ejemplo, Mejorada (2017), indicó que la oportunidad de la adquisición de predios a través del notariado es un beneficio, que se define como: el derecho al uso notarial generando beneficios a nivel registral, económico y procesal, mientras que en los derechos de uso el adquirente necesita tener 10 años. La posesión por prescripción ocurre con la ausencia (abandono) del propietario, por supuesto, pero esta es una situación diferente a la pérdida por abandono.

De tal manera, que la función notarial se puede ir complementando y adecuando también a las exigencias que demande la realidad, a fin de tutelar los derechos de los ciudadanos, que como en el presente caso, se hace mención de que se puede regular la prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales.

También se pueda dar cuenta que, los notarios públicos pueden extender sus competencias para el caso de la prescripción de predios rurales, ya que actualmente ya existe una regulación normativa para los predios urbanos, y vienen regulándose sin ningún tipo problema jurídico.

Lo que da cuenta que sí es factible, así como lo señalamos que es fundamental reconocer la factibilidad de tutelar la seguridad jurídica para los predios rurales, a través del reconocimiento del procedimiento adquisitivo de dominio, que es una forma más célere de reconocer dicho derecho.

Aspecto que da cuenta que sí es factible reconocer el procedimiento adquisitivo de dominio para predios rurales, siendo fundamental que el notario público valide y brinde buena fe a dichas solicitudes, siempre que se cumplan determinados requisitos formales y materiales.



#### 4.4. Propuesta de mejora

##### PROYECTO DE LEY

Proyecto de ley que modifica el artículo 4 del Decreto Supremo N.º 035-2006-Vivienda. Los congresistas de la República que suscriben, a iniciativa del congresista, ejerciendo el derecho que le asiste los Artículos 102 inciso 2 y artículo 107 de la Constitución Política del Perú, así como el numeral 2 del Artículo 76 del reglamento del Congreso de la República, el derecho de iniciativa legislativa individual que tiene cada congresista presenta el siguiente proyecto de ley. FÓRMULA LEGAL EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA HA DADO LEY SIGUIENTE: LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 4 del Decreto Supremo N.º 035-2006-Vivienda

**Artículo 1.** Modifíquese el artículo 4 del Decreto Supremo N.º 035-2006-Vivienda, que actualmente se encuentra regulado de la siguiente forma:

**“Artículo 4º.- Regularización:**

*Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:*

- a) *Predios urbanos y rústicos.*
- b) *Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.*
- c) *Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios*

*Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva. Se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario”.*

Con la finalidad de regularla de la siguiente forma:

- a) **Predio rústicos.”**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

La usucapión en sede notarial es un trámite expeditivo, por tal motivo mucho de los operadores inmobiliarios ven en ella una herramienta muy útil. El tiempo ahorrado en su trámite es una de las mayores ventajas que ofrece esta forma de prescripción adquisitiva de dominio, notarial.

Sobre ello, se puede entender que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, sí se puede desarrollar bajo los ámbitos de la función notarial. Este tipo de procedimiento se desarrolla bajo ciertos presupuestos normativos que van a sustentar ciertos elementos fundamental y asociados a la generación de una seguridad jurídica, necesaria para poder amparar este tipo de pretensión, por lo cual se ha diseñado todo un conjunto de requisitos asociados a la predictibilidad y certeza jurídica, por lo cual se desarrollará predictibilidad y simplificación procedimental.

En ese sentido, la función notarial puede ser un tipo de procedimiento en donde puede ubicarse esta categoría jurídica, a fin de generar una mayor celeridad y simplificación de trámites para este tipo de prescripciones. Cabe acortar que, este tipo de función se ampara en una legislación especial que fija taxativamente los elementos esenciales para sustentar el cumplimiento de determinados actos, así como los requisitos materiales esenciales en un tipo de procedimiento.

**ANÁLISIS COSTO BENEFICIO:**

Beneficios/ Ventajas. No se genera gasto para el Tesoro Público Nacional.

## CONCLUSIONES

1. Se ha determinado que la función ejercida por los notarios sí puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana, a efectos de tutelar la propiedad de los usucapietes, porque esto permitiría hacer más célere dicho procedimiento en este tipo de predios, posibilitando que se formalicen una mayor cantidad de terrenos dotándoles de seguridad jurídica.
2. La función notarial sí permite prescribir en el ámbito de la propiedad rural ya que el notario es un profesional del derecho encargado de funciones públicas, certificando actos y contratos, y verificando hechos para su posterior tramitación como materia no controvertida.
3. La función notarial sí agiliza la puntualidad de las adquisiciones en el sector de la propiedad rural, y el ahorro de tiempo en la tramitación es una de las ventajas que ofrece la función notarial, que puede llevarse a cabo sin conflictos en los derechos involucrados.
4. El notario debe verificar estrictamente si se cumplen los requisitos legales para llevar a cabo la higiene física legal, a fin de evitar dar el alcance de la prescripción de la propiedad rural a falsos propietarios, desvirtuando la finalidad de la prescripción. Siendo entonces relevante poder plantear la verificación de una serie de requisitos que deben ser examinados a partir de la función notarial, sobre ello, podrá recién considerarse una forma de prescribir.

## RECOMENDACIONES

1. Se sugiere incorporar como una función de los notarios que también puedan otorgar la prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales, a fin de que dichos terrenos puedan ser formalizados y se les brinde seguridad jurídica a los dueños de este tipo de predios.
2. Se recomienda que, para efectos de reconocer dicha función, los notarios realicen una labor de revisión rigurosa y exigente, a fin de establecer la prescripción adquisitiva sólo para aquellos poseionarios que efectivamente habitan el predio que se pretenda tutelar jurídicamente.
3. Se sugiere que se discuta este tema de la prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales a nivel de la Facultades de Derecho y Colegio de Abogados, a fin de poder obtener la mayor cantidad de opiniones del tema, considerando también la opinión del Colegio de Notarios Públicos, de forma que se articulen propuestas para regular de forma adecuada este tema.
4. Es necesario recalcar que el hecho de que un inmueble se considere "abandonado" y que se cumpla el rol de propietario estando en posesión del mismo, es suficiente para disponer del tiempo exigido por la ley para adquirirlo. título de propietario, lo que incita a reflexionar, si esta es una forma de que el Estado peruano premie a quienes asumen un rol dominante que no es el de dueño de su propiedad.

Se destaca que los derechos notariales de uso aplican a los inmuebles urbanos porque sientan un precedente, especificando las características principales del inmueble para que sea más fácil verificar los requisitos que deben cumplirse dentro del ámbito del uso, sin embargo, esta justificación no es una forma de exclusión de propiedades con características rurales.

De esta manera, se otorgará una igualdad para los poseedores de predios rústicos, de forma similar a los que ostentan predios urbanos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arribas, G., & Erick, L. (2013). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la “caverna”? *Revista Themis N° 60*, 149-168.
- Asencio, O., & Calvay, Y. (2018). *Implementación de requisitos para presentar una oposición en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*. Cajamarca: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo.
- Badenes, R. (1998). *El contrato de compraventa*. Barcelona: Bosch.
- Balvín, L. (2008). *Estudios científicos y teorías metodológicas*. Lima: Santa Lucía.
- Basilio, Z. (2016). *Legitimidad, La oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite*. Supuestos y. Lima: Gaceta Civil.
- Bazán, D. (2010). *Metodología de la investigación. Razanamientos*. Arequipa: UNSA.
- Bunge, M. (2000). *La investigación científica: Su estrategia y filosofía*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- Cabrera, H. (2017). *El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayaque*. Lambayaque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Calamendrei, P. (1961). *Estudios sobre el proceso civil*. Buenos Aires: Editorial Bibliográfica Argentina.
- Castañeda, J. (1993). *Los Derechos Reales*. Lima: Talleres Gráficos.
- Corrales, M. (2016). *Investigación Científica*. Lima: UNFV.
- Cuadros, C. (1995). *Derechos Reales*. Lima: Editora FECAT.
- Cunalata, F. A. (2015). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013*. Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo.
- Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (1995). *Sistema de derecho civil, volumen III, quinta edición*. Madrid: Editorial Tecnos.
- Ferreyros, L. (2014). *Crítica a la prescripción adquisitiva de dominio notarial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Garrido, P. (2002). *Derecho Registral*. Lima: ARA.
- González, G. (2011). *La Usucapión - Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Lima: Editorial Ediciones.
- Landauro, F. (2009). *Metodología de la Investigación Científica*. Arequipa: Idemsa.

- Lopez, D. (1988). *Derechos reales*. Lima: Editado por Talleres Sirsa.
- Magallanes, D. (2010). *Manual de Investigación*. Lima : Universidad César Vallejo.
- Mazeaud, H., Mazeaud, L., & Mazeaud, J. (1960). *Lecciones de derecho civil, Parte segunda, volumen IV*. Buenos Aires: Ediciones EJEA.
- Muñoz, R. (2014). *La usucapión y su proyección frente a terceros* . Lima : Gaceta Jurídica.
- Odar, L. F. (2018). *La prescripción adquisitiva y su validez en el ordenamiento jurídico peruano en el distrito judicial de Lima - 2016*. Huánuco: Universidad de Huánuco.
- Ripert, J., & Boulanger, M. (1997). *Tratado de Derecho Civil. Tomo VI*. Buenos Aires: Editorial la Ley.
- Romero, E. (1947). *Derecho civil. los derechos reales*. Lima: Editorial REM
- Salcedo, L. (2016). *Críticas al sistema notarial para la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Salgado, A. (2011). *Manual de Derecho Registral*. Lima: Editorial Imprenta Cadillo.
- Schreiber Pezet, M. A., & Cárdenas, C. (2001). *Exégesis Del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V. Derechos Reales. Tercera Edición* . Lima: Ediciones Gaceta Jurídica.
- Suárez, M. (2015). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Sutherland, C. (2001). *Metodología de la investigación científica*. Bogotá: Lex.
- Vásquez, A. (2003). *Derechos Reales. Tomo II, tercera Edición* . Lima: Editorial San Marcos.
- Ynope, J. (2013). *Ineficacia de la función notarial en el trámite de prescripción adquisitiva en el marco de la Ley Nro. 27333 y su reglamento*. Lima: Universidad César Vallejo.

**ANEXOS**

**Anexo 1: Matriz de Consistencia**

**Título: PROPUESTA NORMATIVA PARA REGULAR EN SEDE NOTARIAL LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS RÚSTICOS.**

<b>PROBLEMAS</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>METODOLOGÍA</b>
<p><b>GENERAL:</b> ¿De qué manera la función ejercida por los notarios puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa?</p> <p><b>ESPECÍFICOS</b> -¿Cómo la función ejercida por los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa?</p>	<p><b>GENERAL:</b> Determinar de qué manera la función ejercida por los notarios puede incluir como una de sus facultades, el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa.</p> <p><b>ESPECÍFICOS</b> -Establecer cómo la función ejercida por los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica, en</p>	<p><b>GENERAL:</b> La función ejercida por los notarios sí puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos, en la legislación peruana, a efectos de tutelar la propiedad de los usucapientes.</p> <p><b>ESPECÍFICAS</b> -La función ejercida por los notarios sí puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica, en la legislación peruana, a efectos</p>	<p><b>INDEPENDIENTE:</b>  Función notarial.</p> <p><b>DEPENDIENTE:</b>  Prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.</p>	<p>-Función de otorgar validez jurídica. -Función de tramitar asuntos no contenciosos.</p> <p>-Procedimiento para otorgar seguridad jurídica. -Procedimiento para tramitarlo celeremente.</p>	<p>-Cumplimiento de requisitos formales. -Cumplimiento de requisitos materiales. -Procedimiento extrajudicial. -Procedimiento notarial.</p> <p>-Generar predictibilidad. -Generar certeza. -Genera simplificación procedimental.</p>	<p><b>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN:</b> Análisis - Síntesis</p> <p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</b> Investigación cualitativa. Tipo básico.</p> <p><b>NIVEL DE INVESTIGACIÓN:</b> Nivel explicativo.</p> <p><b>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN:</b> Diseño transversal, no experimental.</p> <p><b>POBLACIÓN Y MUESTRA:</b> Por el carácter cualitativo de la investigación, la presente no ha fijado un</p>



<p>-¿Cómo la función ejercida por los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa?</p>	<p>la legislación peruana a manera de propuesta normativa. -Establecer cómo la función ejercida por los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite, en la legislación peruana a manera de propuesta normativa</p>	<p>de tutelar la propiedad de los usucapientes.  -La función ejercida por los notarios sí puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite, en la legislación peruana, a efectos de tutelar la propiedad de los usucapientes.</p>			<p>-General economía procedimental.</p>	<p>número determinado para fijar la población. De la misma manera que la población, por el carácter cualitativo de la investigación no se ha determinado un número para la muestra. <b>TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE DATOS:</b> Análisis documental <b>INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN</b> Ficha de análisis documental.</p>
--	---	--	--	--	---	--

**Anexo 2: Matriz de Operalización de Categorías**

<b>TIPO DE CATEGORÍA</b>	<b>CATEGORÍAS</b>	<b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>SUBCATEGORÍAS</b>	<b>INSTRUMENTO</b>
CATEGORÍA UNO.	Función notarial.	Para (Cieza, 2013), este tipo de función se desarrolla tomando en cuenta la ley del notariado, siendo importante desarrollar determinados actos que influyen en el hecho de otorgar validez jurídica, y también, en tramitar asuntos no contenciosos.	-Función de otorgar validez jurídica.  -Función de tramitar asuntos no contenciosos.	Ficha de análisis documental.

<p>CATEGORÍA DOS.</p>	<p>Prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.</p>	<p>“Sustentada como un tipo de procedimiento que se desarrolla para poder adquirir un determinado predio, siendo fundamental el hecho de sustentar el paso del tiempo, así como requisitos vinculados a la posesión pacífica y continua” (Vargas, 2020, p. 44).</p>	<p>-Procedimiento para otorgar seguridad jurídica.  -Procedimiento para tramitarlo celeremente.</p>	<p>Ficha de análisis documental.</p>
---------------------------	---	---	---	--------------------------------------

**Anexo 3: FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**

<b><u>TEXTO INTERPRETADO</u></b>	<b><u>CATEGORÍA ANALIZADA</u></b> <b><u>Función notarial.</u></b>	<b><u>CATEGORÍA ANALIZADA</u></b> <b><u>Prescripción adquisitiva de predios rústicos.</u></b>	<b><u>OPINIÓN DE LOS AUTORES</u></b>
<p>Diez-Picazo, L., &amp; Gullón, A. (2016). Sistema de Derecho Civil. Derechos Reales en general. Madrid: Editorial Tecnos.</p> <p>Gonzáles Barrón, G. (2006). Estudio de la ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y común. Lima: Juristas Editores.</p>	<p>Es por ese motivo, que los posesionarios buscando una alternativa que brinde celeridad, validez y seguridad al procedimiento a realizar recurren a las notarías, con la finalidad de lograr el saneamiento físico-legal de su predio, pero el problema que surge es que los notarios no pueden realizar prescripciones adquisitivas de dominio de predio rústicos, sólo de predios urbanos, es decir terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con</p>	<p>Una preocupación de los posesionarios es lograr la titularidad e inscripción registral de su predio ante la SUNARP, dado que, la titularidad frente a terceros permite brindar seguridad jurídica al predio. La forma para lograr que un posesionario se convierta en un propietario es a través de la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial y judicial o mediante un procedimiento de inscripción de primera de dominio en la vía</p>	<p>Es factible que la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico pueda ser parte integral de la función notarial, que la función notarial si permite la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, que la función notarial si permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico y que la función notarial si permite la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.</p> <p>Así la prescripción adquisitiva de predio rural en sede notarial estará dirigida no sólo a dotar de un título seguro al solicitante, sino de llegar a proteger a los posibles afectados en sus intereses,</p>

<p>González Barrón, G. (2012). Derecho Registral y Notarial. Lima: Juristas Editores.</p>	<p>construcción simultánea o predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente, e inscritos como rústicos en el Registro de predios; limitando así al ciudadano que tiene un predio de naturaleza rural, hacer una prescripción adquisitiva de dominio en una notaría.</p> <p>Se ha podido constatar la existencia de un alto porcentaje de propiedades rurales que no son formales, como resultado de lo complicado que resultan dichos trámites para un agricultor, de las limitaciones propias del y de los altos costos de transacción.</p>	<p>administrativa. La función notarial ha demostrado ser más conveniente en relación a la vía judicial y la vía administrativa, por los prolongados plazos y la carga excesiva que tiene tanto el Poder Judicial, como la COFOPRI y la DIREFOR (vías administrativas).</p> <p>El notario cumple una necesidad social ya que puede dotar de seguridad y confianza las relaciones jurídicas privadas, facilitando la circulación de los bienes e incentivando la producción y el desarrollo económico en general.</p>	<p>es por eso su carácter garantista. Logrando que el procedimiento, este destinado a desarrollarse sin dilataciones y de manera rápida de tal forma que el solicitante no se vea afectado por alguna demora innecesaria, contribuyendo a la generación de una mayor seguridad jurídica.</p>
---	--	---	--



2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance del conocimiento del derecho.																					X
4. ORGANIZACIÓN	Las preguntas tienen sentido lógico y comprensible.																					X
5. SUFICIENCIA	El número de ítems es el adecuado para la realización de la variable.																					X
6. INTENCIONALIDAD	El instrumento responde a los objetivos e hipótesis de la investigación.																					X
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teóricos, científicos y guardan relación con el problema.																					X
8.COHERENCIA	Las preguntas del instrumento responden a los indicadores.																					X
9. METODOLOGIA	Las estrategias responden al propósito de la investigación.																					X
10. EFICACIA	Las preguntas son pertinentes y adecuadas para el propósito de la investigación.																					X

OPINION DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular d) Buena e) **Muy buena**

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 100

  
 PEDRO SANT ESTEBAN LLUN TOP  
ABOGADO  
 CAL 17951  
 DOCTOR EN DERECHO  
**FIRMA DEL VALIDADOR**

Huancayo, 30 de abril de 2022.







OPINION DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular d) Buena **e) Muy buena**

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 100



Mg. Juana Gisela López Dávila

**FIRMA DEL VALIDADOR**

Huancayo, 30 de abril de 2022.





OPINION DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular d) Buena **e) Muy buena**

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 100



Mg. JADIR ISMINIO VARGAS  
ABOGADO  
REG. CASM 563

**FIRMA DEL VALIDADOR**

Huancayo, 10 de mayo de 2022.

## GUÍA DE ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: Luis Oswaldo Castillo Huerta

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución/Organización:  
Notaría

Cargo: Notario Público

Fecha: \_\_\_\_\_

LUIS OSWALDO CASTILLO HUERTA  
 ABOGADO - NOTARIO DE JUNÍN  
 Reg. C.N.J. N° 36

1. Para usted, ¿la función que ejercen los notarios puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos?

Si, ya que al haber otorgado la competencia de  
procesos no Contenciosos al Notario, el proceso  
de Prescripción Adquisitiva de dominio para predios  
rústicos, este es especialista en el tema y materia,  
por tal motivo debera de calificar y verificar la  
documentación, así mismo cumplir con el debido  
procedimiento y así continuar con la formalización  
y respaldar sus derechos a los salvatantes.

2. Según su criterio ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica?

Si, debido a que en la actualidad existe una gran  
informatidad en el Perú, ya que existe un porcentaje  
muy elevado de predios rústicos los cuales no están  
Inscritos, de tal manera pero otorgar esta seguri-

dad jurídica, sería lo más correcto la prescripción  
 Adquisitiva de dominio de predios rústicos en sede  
 Notarial.

3. Según su opinión ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite?

Sí, yo que el proceso tiene un tiempo de tres a cuatro meses y de igual forma la

P. A. D. de predios rústicos sería el mismo tiempo para poder inscribirlo.

4. Para usted, ¿es necesario una reforma normativa para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

Si, debido a que en la ley solo se permite.  
la P. A. D. de predios urbanos.

5. Según su punto de vista, ¿qué elementos normativos se deben considerar para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

Ley. 26662.  
Ley 27157.  
Ley 27333.

Entrevistado

Firma y sello

  
**LUIS GUANES CASTILLO ROBERTA**  
ABOGADO - NOTARIO DE JUNIN  
Reg. S.N.J. N° 38

¡Gracias por su colaboración!



## GUÍA DE ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: JIMENA MAGALI YARASCA CIPRIANO.

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución/Organización: NOTARIA

Cargo: NOTARIA PUBLICA.

Fecha: 30/11/2022

1. Para usted, ¿la función que ejercen los notarios puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos?

Considero que si, por las siguientes razones:

Desde que ha sido otorgada la función del área "Asuntos No Contenciosos", hace más de 25 años, está demostrado la competencia, eficiencia y seguridad jurídica en el Sistema Notarial Peruano. Por tanto, el Notario, al ser especialista en el tema, despliega todos sus conocimientos y verifica de manera directa tanto en la calificación de los documentos y la realización de los Procesos No Contenciosos, no existiendo imposibilidad dichas funciones en predios rústicos con la misma diligencia.

2. Según su criterio ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica?

Si, ya que la realidad nos demuestra y los índices estadísticos del Poder Judicial, que los Procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios urbanos concluidos, no han sido objetados ante el poder judicial a diferencia del PETT. Ya que la seguridad jurídica y controles empelados por el Notario, son mas exigentes, minuciosos, que otros organismos y entidades administrativas que hoy en día se encargan de ello, tales como el PETT.

3. Según su opinión ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite?

Si, ya que normalmente se demora tres meses y medio, por ende, se daría el mismo plazo para poder titular un predio rustico.

4. Para usted, ¿es necesario una reforma normativa para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

Efectivamente, por cuanto a la fecha los Notarios solo estamos facultados para otorgar Prescripciones Adquisitivas de predios urbanos, lo cual permite el descongestionamiento en el Poder Judicial por la carga laboral que presentan.

5. Según su punto de vista, ¿qué elementos normativos se deben considerar para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

Básicamente se debe de modificar:

- Ley N° 26662 "Ley de competencia de Asuntos No Contenciosos".
- Ley N° 27333 "Complementaria A La Ley No 26662, La Ley De. Asuntos No Contenciosos De Competencia. Notarial
- Ley N° 27157 "Ley De Regularización De Edificaciones, Del Procedimiento Para La Declaratoria De Fábrica Y Del Régimen De Unidades Inmobiliarias De Propiedad Exclusiva Y De Propiedad Común"

Los cuales deben modificarse como para poder otorgar la función Notarial a los Notarios y poder realizar dichos tramites.

Entrevistado

Firma y sello

ATENTAMENTE  
  
 U.I. [Illegible]  
 ASOCIACIÓN PROFESIONAL CUSCO  
 ABOGADOS  
 NOTARIA DE CALIFICACIÓN  
 PROV. DE CUSCO - PERÚ

¡Gracias por su colaboración!

## GUÍA DE ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: LLOBIZA HERMELINDA TIOUQ PINEDA

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución/Organización:  
NOTARÍA

Cargo: NOTARIA DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO

Fecha: 30 / 12 / 2022

1. Para usted, ¿la función que ejercen los notarios puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos?

LOS NOTARIOS SÓLO PODRÍAN TENER  
FACULTADES PARA REALIZAR PROCESOS  
DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
DE PREDIOS RÚSTICOS, ÚNICAMENTE,  
SI SE REALIZAN MODIFICACIONES  
NORMATIVAS QUE SE LO PERMITAN.

2. Según su criterio ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica?

LA'S PRINCIPALES NORMAS QUE REGULAN  
ACTUALMENTE LA REGULARIZACIÓN  
DE PREDIOS POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
DE DOMINIO COMO SON LA LEY 27157  
Y LA LEY COMPLEMENTARIA 27333

ESTABLECIERON QUE LOS NOTARIOS SOLO PODRÁN  
 INTERVENIR RESPECTO DE PREDIOS URBANOS.  
 RESPECTO A LOS PREDIOS RÚSTICOS, POR  
 SU MAYOR COMPLEJIDAD, TENDRÍAN QUE  
 DARSE NORMAS MUY CLARAS Y ESPECÍFICAS  
 PARA QUE LOS NOTARIOS PUEDAN EFECTIVAMENTE  
 DAR SEGURIDAD JURÍDICA.

3. Según su opinión ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite?

TENEMOS QUE CONSIDERAR QUE "EL SUELO  
 URBANO" Y "EL SUELO RÚSTICO" TIENEN  
 UN RÉGIMEN JURÍDICO DISTINTO.

DEPENDIENDO DEL MARCO NORMATIVO SE PODRÍA  
 CONSEGUIR MAYOR CELERIDAD, SI TENEMOS EN  
 CUENTA "NOTARÍA ABIERTA JUZGADO DESCONGESTIONADO"  
 SIN PERDER DE VISTA QUE LAS FACULTADES  
 JURISDICCIONALES SON MÁS AMPLIAS QUE LAS  
 NOTARIALES.

EN DETERMINADOS CASOS SE REQUERIRÍA ACUDIR  
 A SEDE JUDICIAL PARA MAYOR SEGURIDAD.

LA CELERIDAD NO PUEDE IR EN  
 DESMEDRO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA.

4. Para usted, ¿es necesario una reforma normativa para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

ACTUALMENTE LAS NORMAS SOBRE LA MATERIA ESTABLECEN QUE EL PROCESO NO CONTENCIOSO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL SÓLO SE PUEDE REALIZAR RESPECTO DE PREDIOS URBANOS, POR LO TANTO SE REQUERIRÍA UNA IMPORTANTE MODIFICACIÓN NORMATIVA

5. Según su punto de vista, ¿qué elementos normativos se deben considerar para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

• RESPETAR COMO OCURRE ACTUALMENTE LOS PREDIOS RÚSTICOS PROPIEDAD Y EN POSESIÓN DE LAS COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS.

• PARA AMPLIAR LAS FACULTADES NOTARIALES PRECISAR Y DELIMITAR LOS PREDIOS RÚSTICOS QUE PODRÍAN ESTAR SUJETOS A TRÁMITE EN SEDE NOTARIAL, PARA NO AFECTAR DERECHOS ADQUIRIDOS.

Entrevistado

Firma y sello



*Llubina Tovar Pinoda*  
ABOGADA  
NOTARIA DE HUANCAYO

¡Gracias por su colaboración!

## GUÍA DE ENTREVISTA

Nombres y Apellidos: Ciro A. Galvez Herrera

Estudio / Consultorio Jurídico / Institución/Organización: Notaría

Cargo: Notario Público

Fecha: \_\_\_\_\_

1. Para usted, ¿la función que ejercen los notarios puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos?

Si, porque un inmueble sea urbano o rustico  
tiene la misma categoria ante la ley, de modo  
a que merecen el mismo trato de la ley,  
ya mismo ante la burocracia y municipalidad.  
de COFOPEL en la titulación de predios rusticos  
la Prescripción Adquisitiva Notarial es la Solucion.

2. Según su criterio ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica?

Si, porque aproximadamente el 80% de predios  
rusticos no estan inscritos y necesitan una titula-  
cion rapida, y es viable un proceso Notarial

3. Según su opinión ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite?

Si, por motivo de que se agilice y acorten los trámites existiendo en la actualidad un gran porcentaje de terrenos rústicos sin inscripción.

4. Para usted, ¿es necesario una reforma normativa para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

*Si, en la Ley de Notariado el Notario  
gerencia jurisdicción tanto como en inmueble rústico  
así como urbano de manera que no hay  
ninguna razón para denominarlo.*

5. Según su punto de vista, ¿qué elementos normativos se deben considerar para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

- > *No existe ningún fundamento legal ni  
normativo, que prohíba el proceso de Prescripción  
Adquisitiva Notarial de Predio Rústico,*
- > *La ley de que autoriza a copropietarios la fundación  
de estados tribales de Predios rústicos me otorga  
la facultad que puede hacerlo el Notario.*

Entrevistado

Firma y sello

¡Gracias por su colaboración!



**CIRO GALVEZ HERRERA**  
ABOGADO  
NOTARIO PÚBLICO  
CALLE REAL 583 - 585 - HYD.  
Teléfono 237364 217480



## GUÍA DE ENTREVISTA

**Nombres y Apellidos:** YAMIZ JONATHAN OBLEA SILVA

**Estudio / Consultorio Jurídico / Institución/Organización:** Oficina Registral de Huancayo.

**Cargo:** Registrador Público

**Fecha:** 02.01.2023.

- 1. Para usted, ¿la función que ejercen los notarios puede incluir como una de sus facultades el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos?**

En mi opinión, la función notarial si debería extenderse a los Procedimientos de Prescripción Adquisitiva de dominio sobre predios rústicos, ya que permitirá acelerar el saneamiento respecto de dichos predios, terreno u lote del poseedor precario a efectos de figurar como propietario en el Registro, conllevando así a la publicidad y reconocimiento frente a terceros. De la misma manera, permitiría lograr una disminución respecto a la carga procesal de los juzgados civiles en materia de prescripción adquisitiva contribuyendo de ésta manera en garantizar la seguridad jurídica.

- 2. Según su criterio ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle seguridad jurídica?**

Si, la función Notarial puede incluir al proceso de prescripción adquisitiva de dominio respecto de los predios rurales, de esa forma se eliminaría la desigualdad de aplicación en las normas legales en relación a los predios urbanos, respecto de los cuales si es posible tramitarlos en la vía notarial. De esta forma, se podrá eliminar la informalidad y se podrá llevar un mejor control y registro de dichos bienes, respecto de aquellos lugares donde el estado no puede llegar de

forma idónea, promoviendo de ésta forma el desarrollo económico, el acceso a créditos y garantizando la seguridad jurídica.

**3. Según su opinión ¿la función que ejercen los notarios puede incluir la prescripción de un predio rústico a efectos de otorgarle celeridad en el trámite?**

Claro, para ello es necesario atribuir facultades al Notario para realizar el trámite de usucapión a poseionarios de predios rurales. En ese sentido, es necesario modificar el artículo 21 de la ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en el extremo que "La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, pudiendo aplicarse a predios urbanos y rurales, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley."

**4. Para usted, ¿es necesario una reforma normativa para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?**

Conforme a lo expuesto, precedentemente debe modificarse el artículo 21 de la ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en el extremo que "La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, pudiendo aplicarse a predios urbanos y rurales.

5. Según su punto de vista, ¿qué elementos normativos se deben considerar para incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio para predios rústicos en sede notarial?

Considero, que solo sería necesario hacer las modificaciones legales y mantener los elementos normativos que ya recoge el Código Civil en concordancia con la Ley N° 27157. Lo que sí urge y es necesario, es compilar todos estos procedimientos dentro de un mismo cuerpo legal, para efectos de publicitar y hacer más conocible y público éste tipo de trámites y que son de competencia notarial, ya que los usuarios por desconocimiento terminan acudiendo a la vía judicial.

Entrevistado

**YAMIZ JONATHAN OBLEA SILVA**

**¡Gracias por su colaboración!**

**Anexo 5: COMPROMISO DE AUTORIA**

En la fecha, yo **Dianasolia Carolina Ballarido Castro**, identificada con Documento Nacional de Identidad número **71480923**, domiciliado en el **Jr. Salaverry N°764 del Distrito y Provincia de Jauja**, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: **“PROPUESTA NORMATIVA PARA REGULAR EN SEDE NOTARIAL LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS RÚSTICOS”**, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, auto plagio, etc. y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 13 de junio de 2023.



---

**DIANASOLIA CAROLINA BALLARIDO CASTRO**  
71480923  
H14423C

**Anexo: COMPROMISO DE AUTORÍA**

En la fecha, yo **Cristian Bryam Segura Pérez**, identificado con Documento Nacional de Identidad número **73689221**, domiciliado en el **Jr. Inca Ripac N°230 – Siglo XX, del Distrito y Provincia de Huancayo**, me **COMPROMETO** a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: **“PROPUESTA NORMATIVA PARA REGULAR EN SEDE NOTARIAL LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS RÚSTICOS”**, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, auto plagio, etc. y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 13 de junio de 2023.



**CRISTIAN BRYAN SEGURA PEREZ**

**73689221**

**H07271G**

### **Anexo 6: CONSIDERACIONES ÉTICAS**

Para el desarrollo de la presente Investigación se está considerando los Procedimientos adecuados, respetando los Principios de Ética para iniciar y concluir los Procedimientos según el reglamento de Grados y Títulos de la **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**.

La información, los registros, datos que se tomaron para incluir en el trabajo de Investigación es fidedigna. Por cuanto, a fin de no cometer fallas éticas, tales como el plagio, falsificación de datos, no citar fuentes bibliográficas, etc., se ha considerado fundamentalmente desde la presentación del Proyecto hasta la Sustentación de la Tesis.

Por consiguiente, me someto a las pruebas respectivas de validación del contenido de la presente investigación.

Huancayo, 13 de junio de 2023.



**CRISTIAN BRYAN SEGURA PEREZ**

**73689221**

**H07271G**



**DIANASOLÍA CAROLINA BALLARDO CASTRO**

**71480923**

**H14423C**