

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



UPLA
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

TESIS

“LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, EN LA LEGISLACIÓN PERUANA”

Para optar : El Título Profesional de Abogada.

Autor(es) : Bach. Naveda Alcarraz Mary Isabel
Bach. Paredes Taype Maria Isabel

Asesor : Abg. Bravo Contreras Jacob Elias

Línea de investigación : Desarrollo humano y derechos.
Institucional

Área de investigación : Ciencias sociales
Institucional

Fecha de inicio y : 08-08-2021 y 08-08-2022
culminación

HUANCAYO – PERÚ

2023

HOJA DE JURADOS REVISORES

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

MG. RIVERA PAUCARPURA ANGELA MARIA

Docente Revisor Titular 1

MG. SOLORZANO MACETAS ROSA EVELYN

Docente Revisor Titular 2

MG. CUNYAS ENRIQUEZ PEDRO SAUL

Docente Revisor Titular 3

MG. CALDERON VILLEGAS LUIS ALFREDO

Docente Revisor Suplente

DEDICATORIA:

A nuestros seres queridos, por todo el amor incondicional que nos brindan día a día.

AGRADECIMIENTO

Agradecemos de forma muy especial a nuestros asesores que nos guiaron para el desarrollo de la tesis, tomando en consideración al asesor temático, así como también al asesor metodológico,

También, agradecemos a todas aquellas personas que nos han apoyado en el desarrollo de la investigación, tomando en cuenta aspectos como la bibliografía empleada, así como también a quienes nos alentaron a culminar esta tesis.



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:

“LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, EN LA LEGISLACIÓN PERUANA.”

AUTOR (es) : **MARY ISABEL NAVEDA ALCARRAZ**
MARIA ISABEL PAREDES TAYPE
ESCUELA PROFESIONAL : **DERECHO**
FACULTAD : **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**
ASESOR (A) : **ABOG. JACOB ELIAS BRAVO CONTRERAS**

Que fue presentado con fecha: **12/03/2023** y después de realizado el análisis correspondiente en el software de prevención de plagio Turnitin con fecha: **22/03/2023**; 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 **18 %**

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, 22 de marzo del 2023.

Dr. Oscar Lucio Ninamango Solís
 DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
 DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

INTRODUCCIÓN

La principal característica de la prescripción es la concesión de la propiedad al poseedor del inmueble, otorgándole la plena propiedad frente al Estado y a terceros. En tanto la prescripción, en virtud del cual se puede decir que el derecho de uso es una sanción para el propietario, ya que el hecho de abandonar el inmueble produce pérdida económica e inactividad.

La prescripción para la adquisición territorial es el proceso de reconocimiento de los derechos al poseedor del inmueble, que tiene la actitud de propietario y cumple las condiciones previstas en el Código Civil. La legislación peruana ha ido cambiando a lo largo de los años, uno de los cambios es la facultad del notario, se le han ampliado sus facultades para poder resolver casos no contenciosos, considerando por supuesto que no está dictando sentencia.

Por lo tanto, es necesario aclarar que la prescripción solo se permite para aquellas áreas de propiedad que tengan características urbanas o califiquen como urbanas. En la normativa vigente, dado que las propiedades rústicas y agrícolas no permiten la realización del derecho de uso por vía notarial, existe un vacío legal de consideración, pudiendo incluso considerarse que existe una especie de discriminación contra este tipo de propiedades.

Ello sin perjuicio de que se amplíe la normativa existente (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) y se pueda adicionar a la normativa su aplicación a los bienes de calidad rústicos, ampliando así las facultades al notario para realizar trámites más rápidos con el objeto de declarar obligatoria la ejecución. El proceso de

prescripción de adquisición de título sin recurrir a los tribunales en donde amerita una demanda económica, y un tiempo dilatado en este tipo de procesos, generando un perjuicio en los ciudadanos.

La investigación se ubica dentro del tipo básico: nivel correlacional. Se utilizaron como métodos particulares de estudio al método exegético y método lógico; empleó como instrumento de investigación el fichaje.

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

El primer capítulo denominado Planteamiento del problema, en donde se han desarrollado aspectos vinculados a la formulación del problema identificado.

El segundo capítulo denominado Marco teórico de la investigación, en donde se han desarrollado aspectos vinculados a la doctrina y antecedentes del tema.

El tercer capítulo denominado Metodología de la investigación, en donde se han fijado los aspectos formales de la investigación.

El cuarto capítulo denominado Resultados de la investigación, en donde se han desarrollado elementos vinculados a la presentación y discusión de los resultados.

En la parte final, se han desarrollado puntualmente las conclusiones y recomendaciones; incluyendo en la parte última las referencias bibliográficas y anexos.

LAS AUTORAS.

CONTENIDO

DEDICATORIA:	iii
AGRADECIMIENTO	iii
INTRODUCCIÓN	vi
CONTENIDO	viii
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xiii
CAPÍTULO I	15
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
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	17
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	20
1.5.1.	Objetivo general.....	20
1.5.2.	Objetivos específicos	20
CAPÍTULO II.....		21
MARCO TEÓRICO.....		21
2.1.	Antecedentes	21
2.2.	Bases teóricas o científicas.....	25
2.2.1.	La prescripción de la propiedad.....	25
2.2.2.	Clases de prescripción adquisitiva de dominio y aspectos notariales.....	28;Error!
Marcador no definido.		
2.2.3.	Predio rústico	38
2.2.4.	Posesión	46
2.2.5.	Seguridad jurídica.....	46
2.2.6.	Inscripción registral	48
2.3.	Marco conceptual	52
2.3.1.	Posesión	52
2.3.2.	Prescripción Adquisitiva.....	53
2.3.3.	Propiedad	53

CAPITULO III.....	55
METODOLOGIA.....	55
3.1. Método de investigación	55
3.2. Tipo de estudio	55
3.3. Nivel de estudio.....	56
3.4. Diseño de estudio	56
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	56
3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	57
3.7. Aspectos éticos de la investigación.....	57
CAPÍTULO IV.....	59
RESULTADOS.....	59
4.1. Presentación de resultados	59
4.2. Discusión de resultados.....	63
CONCLUSIONES	67
RECOMENDACIONES.....	68
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	69
ANEXOS	73

RESUMEN

El proceso de obtención de recetas en materia de propiedad rural en forma notarial permitirá un mejor control sobre la informalidad que existe en estas zonas apartadas, ya que la forma de solicitar el saneamiento adecuado y su posterior registro podrá visualizar el estado y se dará una mejor gestión a estas propiedades, para promover el desarrollo económico en lugares donde el estado no puede llegar de manera ideal.

La investigación consideró como problema general: ¿de qué manera la función notarial debe incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana?; siendo el objetivo general: determinar de qué manera la función notarial debe incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana.

La inclusión de un notario en el procedimiento de prescripción de títulos de propiedad rural es factible porque, según el análisis desarrollado, un notario proporcionaría un proceso más rápido y seguro para el uso de la propiedad rural. Por tanto, según este y otros criterios, se puede suponer que la intervención del notario en el proceso de registro de la propiedad rústica tiene varias ventajas, como la accesibilidad, la rapidez y por tanto la seguridad jurídica para el titular.

La investigación se ubica dentro del tipo básico: nivel correlacional. Se utilizaron como métodos particulares de estudio al método exegético y método lógico; empleó como instrumento de investigación el fichaje. Como conclusión se ha establecido que: la no existencia del procedimiento de prescripción adquisitiva de los predios rústicos de los particulares genera un déficit de titularidad de los predios rústicos, afectando la titularidad de estos predios, ya sea para emplearlos comercial o jurídicamente, siendo esta una realidad constatable en diferentes lugares de nuestro país.

PALABRAS CLAVE: Procedimiento de prescripción adquisitiva, Predios rústicos, déficit de titularidad de los predios rústicos

ABSTRACT

The process of purchasing ownership prescription through a notary with respect to rural properties will allow better control in terms of the informality that is experienced in these remote areas, since the fact of seeking formality with due sanitation and its subsequent registration allows visualizing the state a better management that would be given to these goods, which promotes economic development in places where the state cannot reach in an ideal way.

The research considered as a general problem: how does the non-existence of the purchasing prescription procedure of the rural properties of individuals generate a deficit of ownership of the rural properties?; being the general objective: to determine how the non-existence of the purchasing prescription procedure of the rural properties of individuals generates a deficit of ownership of the rural properties.

The inclusion of a notary in the prescription procedure for rural property titles is feasible because, according to the majority of respondents, a notary would provide a faster and safer process for the use of rural property. Therefore, according to this and other criteria, it can be assumed that the intervention of the notary in the rural property registration process has several advantages, such as accessibility, speed and, therefore, legal certainty for the owner.

The research is located within the basic type: correlational level. The exegetical method and the logical method were used as particular methods of study; used the signing as a research instrument. As a conclusion, it has been established that: the non-existence of the purchasing prescription procedure of the rural properties of individuals generates a deficit of ownership of the rural properties, affecting the ownership of these properties, either to use them commercially or legally, this being a verifiable reality in different places of our country.

KEY WORDS: Acquisitive prescription procedure, rural properties, ownership deficit of rural properties

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

Con la presente investigación se trata de determinar que la no existencia del procedimiento de prescripción adquisitiva de los particulares genera un déficit de titularidad de los predios rústicos, ya que, al no existir una regulación específica al respecto, genera una falta de titularidad, la misma que se trasluce en diferentes contextos, de ahí la relevancia, de que exista una titularidad para este tipo de predios, a través de una legislación específica que lo regule.

Sin embargo, hablando en términos generales, se puede señalar que la prescripción del título es un instrumento jurídico muy común en el territorio del estado y es la forma de adquirir derechos de propiedad sobre bienes muebles e inmuebles a través de la posesión, para aquellos que no tienen los medios económicos para comprar un terreno, propietarios de casas o apartamentos, esta es una opción oportuna.

El procedimiento de prescripción es una salida a las diversas informalidades que vive el país al momento de buscar el reconocimiento de derechos de propiedad sobre bienes propios, destacando las mencionadas informalidades que son comunes en la sierra peruana, pueblos jóvenes o zonas apartadas. Las autoridades, como extensión del Estado, no existen o permanecen descuidadas o desinteresadas en realizar trámites.

Para Revilla (2006) y muchos otros, la evolución de las áreas inestables depende de los propietarios que se manifiestan en ellas: “nuevamente, los derechos de propiedad se establecen en gran medida por las acciones de acción para consolidar” (p. 13). Por lo tanto, aquellos ocupantes que no tienen recursos utilizan materiales como la madera o la calamina para construir en los terrenos que invadieron (estas casas se llaman casas prefabricadas).

Se indica que ni siquiera es justo que se considere que no tienen título propio cuando existen posesiones precarias, es decir, estos ocupantes precarios no cuentan con algún tipo de documentación para dar lugar a supuestos derechos de propiedad y en definitiva, es justo suponer buena fe; para mayor referencia, un extracto de la afirmación de Lama (2011) dice: “la posesión precaria es un bien que se ejerce bajo título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno por no haberlo tenido nunca” (p. 168). Asimismo, se puede informar que cuando el propietario desea obtener el inmueble y así hacerse del título del inmueble que ocupa, se encuentra obligado a someterse a un proceso conocido como prescripción, el cual se aplica de dos formas: la ordinaria y la extraordinaria.

Cuando el poseedor tiene título equitativo, se denomina procedimiento ordinario porque sólo la ley exige prueba de buena fe de cinco años de posesión potencial para obtener la condición de propietario del inmueble ocupado, a diferencia de las formas irregulares de procedimiento, incluida la posesión ilícita, de las cuales ningún tipo de documento que acredite la propiedad de un bien, de modo que para obtener el título de una propiedad en posesión, la ley requiere prueba de posesión por diez años, lo cual es una declaración adecuada. En ambos casos, la ley requiere posesión pacífica, continua y pública.

El proceso indicado ocurre para sanear y normar los predios, operando como una herramienta que puede otorgarle titularidad al prescribiente. La aplicación de la prescripción en el ámbito notarial es factible porque se reducen las trabas procesales en los métodos de protocolización y registro, y aplica en el mismo sentido la resolución N° 283-2019-SUNARP-TR-T del Tribunal Registral que reconoce la prescripción. Se hacen anuncios precisos respecto de las áreas prescritas, la resolución pertinente aclara que, además de acudir a la función notarial para obtener los beneficios de la propiedad mediante la adquisición del título de prescripción, también elimina trabas procesales en beneficio de los usuarios.

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación espacial

La presente investigación situó como espacio la ciudad de Huancayo, perteneciente a la región Junín.

1.2.2. Delimitación temporal

La investigación se realizó considerando como datos de estudio el año 2021.

1.2.3. Delimitación conceptual

- Seguridad jurídica.
- Prescripción adquisitiva de los predios rústicos de los particulares.
- Déficit de titularidad de los predios rústicos en los Registros Públicos y disminución de carga procesal en los juzgados por prescripción adquisitiva de predios rústicos.
- Saneamiento de predio rural.

- Derecho a la propiedad.
- Derecho de propiedad.
- Buena fe y mala fe.
- Inscripción registral.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera la función notarial debe incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana?

1.3.2. Problemas específicos

1.3.2.1. ¿Cómo la función notarial debe permitir la validez jurídica del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana?

1.3.2.2. ¿Cómo la función notarial debe incluir la inscripción del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico con el objeto de otorgarle celeridad, en la legislación peruana?

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Social

La investigación se justificó a nivel social porque beneficia a las personas que requieran prescribir determinados predios de carácter rústico. Debido a los problemas que enfrentan los dueños de predios rurales al momento de lidiar con la informalidad y la forma más adecuada de cambiar su estatus a formal (como en la vía notarial), surge una necesidad muy importante ya que esto permitirá una manera más ágil

debido a la sencillez de sus actuaciones pretende reducir la carga procesal de tales casos, y también en grado satisfactorio en cuanto a la forma y celeridad de dicho proceso.

Por otro lado, la falta de regulación de los propietarios de dichos inmuebles o el acceso a esta vía, evidencia la negligencia e incluso la falta de las metas establecidas por las instituciones estatales en la implementación de los trámites de propiedad y reconocimiento de los propietarios de estos inmuebles, incluyendo la promoción del desarrollo de estos segmentos de la economía.

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 los predios rústicos sean debidamente titularizados.

La justificación teórica es un tema muy importante para cualquier trabajo de investigación, debido a que la generación de nuevas ideas o teorías, requiere de un sustento o fundamentación previa, pues esto no solo garantiza la confiabilidad, sino que permite construir diversas ideas, razón por la cual los diversos fundamentos estudiados deben ser de carácter teórico, jurisprudencial, jurídico y otros jurídico-científicos.

1.4.3. Metodológica

La investigación propuso a nivel metodológico la construcción o diseño de un instrumento de investigación, denominado ficha de análisis documental, para evaluar la doctrina relacionada al tema de investigación.

Es importante mencionar que dicho instrumento de investigación ha sido debidamente revisado de acuerdo a las categorías de estudio identificadas previamente, por el cual se cumple con el criterio de congruencia y coherencia metodológica.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo general

Determinar de qué manera la función notarial debe incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana.

1.5.2. Objetivos específicos

- 1.5.2.1.** Establecer cómo la función notarial debe permitir la validez jurídica del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana.
- 1.5.2.2.** Identificar cómo la función notarial debe incluir de la inscripción el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico con el objeto de otorgarle celeridad, en la legislación peruana.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Antecedentes nacionales

(Salazar, 2019) con su tesis titulada “Inseguridad jurídica en la propiedad y posesión de los predios eriazos de Yerba Buena Grande- distrito de la Encañada entre los años 2008-2009”. Sustentada en la Universidad Nacional de Cajamarca, para optar el grado de Magister en Derecho.

El tipo de investigación fue: descriptiva, explicativa-causal. Siendo las siguientes sus conclusiones:

La Constitución Política del estado no hace de la clasificación de las tierras baldías un supuesto normativo que restrinja el acceso directo a la propiedad sobre las mismas, por lo que la prohibición es ilegal y por tanto inconstitucional. Por otra parte, la interpretación y análisis del contenido de las normas de jerarquía jurídica no establecía la posibilidad de adquirir la propiedad de tierras baldías, salvo con la autorización de proyectos agrícolas, pecuarios u otros de inversión, y más importante aún, no puede obtenerse mediante títulos directos.

(Alvarado, 2021) con su tesis titulada: “Promover la competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos con justo título en Chiclayo”. Sustentada en la Universidad Señor de Sipán, Chiclayo, para optar el grado académico de Magíster en Derecho Civil. Siendo las siguientes sus conclusiones:

Se describe que actualmente sólo cuando el inmueble se ubica en una ciudad, el poder notarial para la adquisición del territorio es un mecanismo muy utilizado por quienes ya pueden convertirse en propietarios del inmueble por la acción del tiempo. Una vez más, el fundamento de esta investigación es que, con la alta tasa de aprobación de los estatutos de adquisición de propiedad por los tribunales, poder elegir otra ruta que ha funcionado en otros países traerá muchos beneficios al estado y al sector privado a largo plazo.

(Huiza, 2018) con su tesis titulada: “Análisis dogmático jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI periodo 2014-2015 - Huaraz”. Sustentada en la Universidad San Pedro, Huaraz, para optar el título profesional de Abogado. El instrumento de recolección de datos fue: cuestionario. Siendo las siguientes sus conclusiones:

La prescripción del dominio o derecho de uso es una forma original de obtener la propiedad ejerciendo la posesión de la propiedad de manera continua, pacífica y pública como propietario dentro de un período de tiempo determinado. Los

derechos del nuevo adquirente del inmueble nacen por la posesión sin ninguna forma de transmisión en el tiempo. Asimismo, la sentencia o resolución que la exprese tiene el carácter de ley declarativa, reconociendo el momento en que comienza la posesión.

(Nevado, 2021) con su tesis titulada: “La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, Lima, 2020”. Sustentada en la Universidad Autónoma del Perú, Lima, para optar el título profesional de Abogado. Planteó como objetivo: Determinar el nivel de eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, Lima, 2020. Siendo las siguientes sus conclusiones:

Con base en la evaluación de las hipótesis, determinan que es factible obtener la asistencia jurídica gratuita en el tiempo prescrito para el dominio de la propiedad rural en el dominio notarial. Con base en la investigación presentada, evalúe y determine que actualmente no existe una legislación que prevea el uso acelerado de la usucapión en las propiedades rurales, por lo que se recomienda crear normas que equivalgan a la igualdad sin distinción del tipo de propiedad que se posea.

(Cayetano, 2020) con su tesis titulada: “La usucapión notarial y su relevancia en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018”. Sustentada en la Universidad Privada del Norte, Lima, para optar el título profesional de Abogado. Planteó

como objetivo: analizar la problemática que surge en la usucapión notarial en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el 2018. Siendo las siguientes sus conclusiones:

Con el fin de reducir los obstáculos procesales, observar la celeridad procesal y lograr la igualdad ante la ley, se propone implementar un reglamento o adicionar a la ley existente la aplicación del derecho de uso sin distinción alguna según el tipo de propiedad que se posea. Se recomienda entender cómo las normas notariales de adquisición de títulos de propiedad urbana son una forma facultativa de regular y liquidar la propiedad, por lo que en comparación tendrá un impacto positivo en la sociedad si se realiza la misma aplicación para las propiedades rurales.

Antecedentes Internacionales

(Cortés, 2019) con su tesis titulada: “Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”. Sustentada en la Universidad de Chile, Santiago, para optar el Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Siendo las siguientes conclusiones:

Nuestro sistema de registro inmobiliario ha logrado una gran solidez y coherencia, brindando una base bastante sólida para las operaciones inmobiliarias, y a pesar de sus fallas, la mayor parte del negocio ha llegado a buen término y disfrute

de nuestra “propiedad” tal como se describe aquí, en general, el negocio inmobiliario es lento en la vida comercial, lo que requiere la mayor velocidad de negocios, principalmente negocios hipotecarios mutuos.

(Carreto, 2019) con su tesis titulada: “El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario”. Sustentada en la Universidad Rafael Landívar, Quetzaltenango, para optar el título de Abogada. Siendo las siguientes sus conclusiones:

Por medio del estudio realizado se establece, que la Modernización del Segundo Registro de la Propiedad, es un acontecimiento de importancia para todo el país, pero especialmente para cada uno de los departamentos que tienen como jurisdicción a dicho registro, como los son los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, El Quiché, San Marcos y específicamente al departamento de Quetzaltenango.

2.2. Bases teóricas o científicas

2.2.1. La prescripción de la propiedad

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

“La prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite adquirir la propiedad, aunque para otros constituye una forma de probarla. En ese contexto, como

forma de adquirir la propiedad, la usucapión se puede definir como la adquisición de dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continua del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley” (p. 81).

En el campo del Derecho Civil patrimonial la prescripción en general, la adquisitiva y la extintiva, constituyen un modo originario de adquirir derechos o un modo de liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo.

Antes de hablar de la prescripción adquisitiva de dominio, es de suma importancia tener en cuenta algunas figuras propias de los derechos reales, debido a que la prescripción tiene directa relación con ellas.

Así, en primer término, tenemos a la "propiedad" que es un derecho real que está regulado en el artículo 923 del Código Civil:

Artículo 923.- "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley"

Para el profesor Morales (2020), la propiedad viene a ser "la descripción de conductas permitidas al propietario, las que no puede realizar y las que debe realizar” (p. 99).

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". 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"

En esa misma línea, Ninamancco (2020) nos dice que "es el poder de hecho que se ejerce de forma efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente, teniendo este poder una tutela jurídica" (p. 74).

Teniendo en cuenta estos comentarios, podríamos 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. Nótese que esta idea se expone en un plano en el que estamos analizando la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio, que es el objeto de estudio de este texto.

Debemos considerar que no solo basta instalarse en un inmueble, sino también es necesario realizar actos judiciales, extrajudiciales y, en general, desplegar cualquier conducta en defensa del bien, o accionando en defensa personal buscando brindar seguridad a la posesión. Estos actos, realizados frente a todo el colectivo, crearán la apariencia de que uno es el titular del 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. 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. Asimismo, la posesión mediata es aquella que brinda el título.

- 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.

- Precaria: Se encuentra contenida en el artículo 911 del Código Civil y es la que se ejerce sin título o, teniéndolo, hubiere fenecido.

De esta forma, podríamos señalar que la prescripción es una forma establecida por la ley que permite adquirir y probar la propiedad en cumplimiento de una serie de requisitos y luego de un lapso señalado por ley.

2.2.2. Clases de prescripción adquisitiva de dominio y aspectos notariales

Nuestro Código Civil, sobre este particular, señala lo siguiente:

Artículo 950.- "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe".

La prescripción corta no es muy usual en el ámbito judicial, justamente porque se tiene un derecho materializado en un título formal. 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.

Ambos tipos de prescripción requieren, además, del cumplimiento imperativo de otros requisitos, con la finalidad de poder afirmar que su posesión es idónea para configurarse un verdadero derecho de propiedad. Dichos requisitos son:

Posesión continua: La continuidad es una situación fáctica que implica acreditar estar en constante y directo uso del bien.

Posesión pacífica: Es la ausencia de situaciones de conflicto entre el posesionario que pretende adquirir por prescripción y el titular del derecho. Es una situación jurídica que debe mantener el posesionario.

Posesión pública: Se materializa en el *animus domini* que es entendido como el poder de disponer físicamente de una cosa junto a la intención de tenerla para sí.

Conducta como propietario: Es decir, es demostrar frente a terceros que el bien es de uno y se produce una apariencia de titularidad del derecho.

Cabe precisar que la prescripción es una forma originaria de adquirir un bien, distinta a la usual, porque en un sistema regular deberíamos acreditar de qué forma hemos adquirido la propiedad, como sería el caso de una donación, sucesión, o a través de cualquier acto jurídico de disposición.

Así, dentro de la gama de posibilidades de adquirir por la vía de la prescripción adquisitiva, se puede plantear una prescripción con plazos acumulativos de la posesión, porque la calidad de "propietario" dependerá de que el hecho adquisitivo sea válido, por ende, no solo se puede probar el hecho adquisitivo propio, sino que también habrá que verificar el hecho adquisitivo del propietario anterior y así hasta llegar al propietario originario.

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 diabólico 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 fuera el titular primigenio y con ello la cancelación registral de los propietarios anteriores". La utilidad práctica de la usucapión es, pues, evidente para efectos de la prescripción.

Por otro lado, resulta pertinente preguntarnos si la prescripción adquisitiva tiene amparo constitucional. La respuesta es que, si y el mismo se encuentra en el artículo 2, inciso, 16 de la Constitución Política del Perú, el cual regula que:

Artículo 2.-"Toda persona tiene derecho:

(...)

16. A la propiedad y a la herencia

(...)

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 el estado 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.

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. 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.

Por otra parte, considera importante poner énfasis en algunos aspectos de utilidad práctica, los cuales paso a enumerar y a responder recurriendo a sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República:

i. ¿Existe posesión continua si es interrumpida por un caso fortuito o fuerza mayor que impide puedas continuar en el bien inmueble?

"Se pueden dar actos de interrupción como los previstos en los artículos 904 y 953 del Código Civil que vienen a constituir hechos excepcionales" (Casación N° 7164-2012-La Libertad).

ii. ¿La notificación de cartas notariales interrumpen la pacificada de la posesión?

iii. ¿La posesión pública debe ser necesariamente conocida por el propietario?
"La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación posesoria ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida de acuerdo a los cánones sociales, de que cualquier tercero advierta la existencia de esa posesión" (Casación N° 3815-2017-Lima Norte).

iv. ¿El suscribir contratos de arrendamiento rompe la teoría de poseer como propietario?

v. ¿Qué actuar puede calificarte como propietario?

"Como propietaria del inmueble materia de usucapión, desde el año 1991 al 1995, condición que mantiene hasta la actualidad conforme se aprecia del recibo de pago del impuesto predial, además del contrato de alquiler presentado, en el cual se desprende que ha entregado a otro para que lo posea temporalmente" (Casación N° 5694-2017-Lima).

vi. ¿Existe buena fe si adquiere de quien no es titular registral?

Hemos querido realizar este pequeño estudio introductorio, pues todos los temas abordados han sido analizados en el conjunto de sentencias casatorias que hemos elegido para elaborar el presente texto.

Nuestro objetivo es, únicamente, brindar al lector una herramienta eminentemente práctica para hacer frente a los casos que tenga que enfrentar y que estén relacionados con la figura de la prescripción adquisitiva de dominio. Sin duda, el tema es bastante amplio, pero estamos seguros de que el contenido de las sentencias elegidas es muy valioso.

Según la Casación N° 4317-2014-TUMBES:

La Corte Suprema advierte que: "del contrato de compra de bien inmueble acompañado se tiene que el propietario del bien es Dificredo Dioses Peralta, situación de la que tenía pleno conocimiento la Municipalidad emplazada, toda vez que fue esta la que otorgó dicho título y cuya validez sigue vigente por cuanto no se ha declarado su nulidad por sentencia judicial, ni tampoco ha sido cuestionada de manera alguna; sin embargo, al ser emplazada en dicha acción, no puso a conocimiento dicha situación, habiendo actuado en calidad de propietaria del bien inmueble sabiendo que

no contaba con tal derecho, por lo que se evidencia la simulación con que se desarrolló dicho proceso".

De este fundamento, podemos tomar pleno conocimiento de que la demandada en el proceso primigenio de prescripción adquisitiva tenía la manera de obtener la información suficiente para reconocer a los titulares de los bienes inmuebles, por los siguientes fundamentos:

a) En todas las entidades generadoras de información relacionadas a bienes inmuebles (llámese municipalidad, gobierno regional, cofopri, entre otros) existe un registro de catastro que durante años viene recabando la información de todas las personas que al obtener la titularidad por parte de la municipalidad (adjudicación, donación o venta) o adquirir por contratos entre privados, se inscriben como contribuyentes y van directamente a la mencionada oficina, por trámite de parte o de oficio por tal entidad. Esta oficina, que en muchas ocasiones forma parte de la unidad de Desarrollo Urbano y Rural, registra a los titulares de los bienes, utilizando los planos de ubicación y memoria descriptiva, insertándolos en la base grafica catastral por medio de la ubicación por coordenadas o, en su defecto, antes de la llegada de la modernidad y la informática se registraban ubicándolos por calles y vías que también se encontraban en la información técnica, siendo imposible no tener la información precisa de los titulares del inmueble.

b) Se debe tener en cuenta que una persona que tiene una propiedad se encuentra registrada en el sistema de información tributaria, donde los contribuyentes del impuesto predial y los arbitrios municipales tienen un archivo personal que almacena la información ubicándolos por calles, nombres de titulares o en su defecto,

por años de inscripción, e incluso existiendo la información digital donde podían ubicar a los titulares de manera inmediata.

c) Sobre el caso particular, se pudo requerir al área de adjudicaciones y transferencias de tal municipalidad para que verifiquen la propiedad materia de prescripción adquisitiva e informe si dichos inmuebles habían sido adjudicados, cedidos, vendidos o si se realizó algún trámite para tener la información necesaria.

Además de lo expuesto, la municipalidad ejerce defensa de los procesos judiciales por medio de la procuraduría pública, conforme a lo establecido por el Decreto Supremo N° 017-2008-JUS, en cuyo artículo 37 se señalaba lo siguiente

Artículo 37.- "De las atribuciones y obligaciones de los Procuradores Públicos

Al ser debidamente notificado en cumplimiento a sus funciones, la procuraduría debió requerir la información de inmediato a las otras unidades sobre los bienes inmuebles y solicitar en plazos determinados que le remitan la documentación necesaria para la petición de nulidad del proceso.

En ese sentido, al haber tenido la municipalidad la forma de obtener la información de los titulares y no haber realizado las acciones que correspondían, se podría dar por válido el vicio por fraude procesal y, por ende, se habría vulnerado el debido proceso al no haberse notificado a los titulares de este hecho y permitirles ejercer su derecho a la defensa.

¿Se emitió correctamente el certificado de búsqueda catastral?

La Corte Suprema señala claramente que los jueces de grado no debieron valorar la búsqueda catastral, pues al hacerlo irrogaron agravios al ahora accionante Franco Gallo Castañeda, denotando un evidente fraude procesal por parte del juez. Sin

embargo, no podemos dejar de emitir comentario sobre este punto porque es indispensable para que el lector pueda tener clara la información técnica en relación con esta controversia.

La búsqueda catastral tiene un único fin, el cual es otorgar la información necesaria y suficiente para conocer quién es el titular registral o, como mínimo, obtener la información de la base catastral y, de esa manera, determinar el propietario o poseedor del bien. Ello tiene sustento en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece lo siguiente:

Como se aprecia, se debe tener conocimiento de que al realizar la evaluación técnica en el área de catastro se efectúan dos procedimientos: el primero es verificar en el sistema SIR (Sistema Informático Registral) y el SARP (Sistema Automatizado de Registro Predial) si el titular consignado en la información técnica (planos perimétricos, plano de ubicación y memoria descriptiva) se encuentra inscrito y, de ser así, se ubican los bienes con los que cuenta, pudiendo ser alguno de ellos la propiedad sometida al procedimiento de búsqueda catastral y, de no ser el caso, continúan con la evaluación técnica, a efectos de concluir si el bien evaluado contiene antecedentes registrales y quiénes son los eventuales titulares.

La evaluación catastral implica en muchas ocasiones verificar registros y conocer a sus titulares, y si existe alguna inexactitud o ningún antecedente registral, se verifican las inscripciones catastrales de la base de Cofopri con la finalidad de obtener alguna información que resulte vital y de importancia para el administrado. En este caso, se advierte que ha sido otorgado en la búsqueda catastral, por qué, debe cumplir

su finalidad y, en segundo, el procedimiento no debe existir omisión por parte de los servidores a la emisión del certificado compendioso.

Es clara la posición de que un vicio afecta el proceso por más cosa juzgada haya adquirido, empero, debemos tener clara la institución de la prescripción adquisitiva de dominio que, por más que se resuelva nulo el proceso en una evaluación posterior, si el poseedor da cumplimiento de los requisitos exigidos por el Código Civil y el Código Procesal Civil, se tiene que ya adquirió el derecho vía ordinaria o extraordinaria y ningún proceso o acción va a reducir o desaparecer ese derecho ya ganado, porque, tal como regula el artículo 951 del Código Civil, la prescripción adquisitiva se adquiere por la conducción del bien de manera continua, pacífica y pública con el animus domini de propietario durante el tiempo de diez o cinco años de mala o buena fe, respectivamente, puesto que, si el prescribiente vuelve a demandar y ha logrado cumplir con los requisitos, obtendrá nuevamente la prescripción.

Es de suma importancia recordar que la prescripción es el derecho sui generis con mayor relevancia dentro de los derechos reales, pues "es la forma a través de la cual un sujeto se transforma en titular por el transcurso del tiempo y por la conducta manifiesta durante el mismo)

Materialmente, la usucapión es el triunfo obtenido por el poseedor diligente que conlleva a una derrota del titular registral o de aquel que tenga derecho formal sobre el bien inmueble. Si nos remitimos al proceso objeto de este análisis, por más situaciones procesales, estructurales o formales que existan, si el demandado con la nulidad fue vencido, no será limitación para que vuelva a interponer la demanda de

prescripción y recuperar su posesión, siendo la única dificultad el tiempo de duración de un nuevo proceso y los gastos en que incurriría.

Por estas consideraciones, la Corte Suprema determinó que, aunque pudiese advertirse una indebida actuación de las partes, la Sala no puede actuar como instancia de reevaluación de las pruebas ofrecidas en el proceso de prescripción, debiéndose avocar únicamente a las pretensiones de las partes en el proceso de nulidad y a las pruebas ofrecidas, a efectos de formar convicción sobre el asunto materia de controversia.

En el Exp. N.º 38428-2009 de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, los considerandos séptimo y décimo de la sentencia de fecha 4 de julio de 2013 indican lo siguiente:

“Por tal razón, bien puede decirse que la prescripción adquisitiva, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que se extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular abandona el bien pues no hace patente una voluntad formal de contradicción. En buena cuenta, la posesión es trabajo, es riqueza, es el origen de la propiedad”.

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad y la pregunta que nos haríamos es ¿para qué consolidar el reconocimiento del derecho de propiedad? 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) como son transferirlos o gravarlos con más facilidad y obtener un precio sustancialmente mayor a un predio no saneado.

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

“Los informales no sufren solo por ilegales sino también porque les falta un Derecho que garantice y facilite la eficiencia de sus actividades económicas, es decir, la buena ley. El no contar con buena ley es no contar con derechos de propiedad seguros y confiables” (p. 91).

2.2.3. Predio rústico

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, 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.

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.

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). Por su parte, la norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones (en adelante, RNE) define al predio como la unidad inmobiliaria independiente que pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria.

Por su parte, el predio urbano es aquella superficie de terreno que se encuentra habilitada para uso urbano, contando por tanto con los servicios públicos (abastecimiento de agua y desagüe, luz, pistas y veredas y demás).

(González, 2016) señala como características conjuntas de este tipo de predios a “tener los servicios propios de la ciudad (dato físico) y haber sido habilitado conforme a ley (dato jurídico)” (p. 128). Estas características resultan ser indispensables, puesto que puede darse el caso de existir la primera y no la segunda, como es el caso de los predios que se encuentran en zonas de expansión urbana o zonas consolidadas como urbanas, que pudieran considerarse como urbanos, pero técnicamente el predio seguirá siendo considerado como rústico hasta que no exista la

resolución que apruebe la habilitación urbana del mismo (de oficio o por vía de regularización).

En nuestro sistema registral referido a predios “se ha establecido la vigencia del sistema de folio real, mediante el cual se abre una partida registral por cada predio, inscribiéndose en esta todos los actos y derechos que tengan como objeto al mismo” (Vega, 2000, p. 111). Con este sistema se permite la aplicación de los principios registrales como tracto sucesivo, legitimación, especialidad y fe pública. La vigencia de este sistema encuentra respaldo legal en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- **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).

Asimismo, en este tipo de predios pueden edificarse casetas de vigilancia, construcciones de granjas avícolas que tienen galpones y algunas oficinas administrativas, pero que no convierten el predio a urbano ni en rural. Incluso, en este tipo de predios se construyen establecimientos de hospedajes por encontrarse colindantes o adyacentes a un lugar turístico (playa, centro arqueológico u otro).

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)” (Ninamanco, 2017, p. 12).

En este orden de ideas, es sobre los predios rústicos, llámense rurales y eriazos, que la Ley N.º 26389 y su reglamento ha normado la declaratoria de fábrica de las construcciones permanentes edificadas en los mismos.

- **Declaratoria de fábrica:**

Las declaratorias de fábrica de los predios urbanos se encuentran reguladas por la ley N.º 29090 y sus reglamentos. Sin embargo, para el caso de los predios rústicos se tiene a la Ley N.º 26389 y su reglamento aprobado por la Resolución Ministerial N.º 430-94-MTC-15.VC. En tanto ninguna de estas últimas normas contiene una definición sobre la declaratoria de fábrica, por lo que resulta necesario remitirnos a la definición establecida en el artículo 3, numeral 10 de la Ley N.º 29090: “Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados”.

La Ley N.º 26389 dispone en su primer artículo lo siguiente:

“Artículo 1.- Las edificaciones permanentes, que se levantan en terrenos rústicos o urbanos, podrán ser materia de declaración o de constatación de fábrica, según la otorguen los constructores o quienes constaten la existencia de las edificaciones. También lo serán las ampliaciones y las modificaciones o variaciones de las edificaciones.

También serán objeto de declaración o de constatación, las demoliciones totales o parciales de edificaciones.

De acuerdo con ello, es factible que se declaren las edificaciones permanentes que se construyan en los terrenos rústicos (rurales o eriazos), pudiendo también declararse sus ampliaciones, modificaciones y/o variaciones”.

Nótese que estas declaraciones de edificaciones prosperaran, siempre y cuando, las obras tengan la condición de permanentes. Al no tener esta ley una definición sobre esta condición es necesario remitirnos a la mencionada por el numeral 6 del artículo 3 de la Ley N.º 29090: “Aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados”.

Siendo esta norma aplicable a los predios urbanos, su aplicación debe ser restringida, por lo que debe entenderse que las edificaciones permanentes, para el caso de predios rústicos, son aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, y en las que se pueda albergar al hombre en el desarrollo de su vida y de sus actividades, no siempre contando con servicios públicos.

Cabe resaltar que el numeral 2 del artículo 3 de la Ley N.º 29090 señala que la edificación es el resultado de construir una obra sobre un predio que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades.

Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella. De ello se podría indicar que no es factible declarar construcciones edificadas sobre predios rústicos, los cuales no cuentan con proyecto de habilitación urbana. Sin embargo, la Ley N.º 26389, antigua pero vigente, sí permite la declaratoria de fábrica de edificaciones en predios rústicos, siempre y cuando, sean permanentes, por lo que de una lectura preliminar podría decirse que existiría un conflicto de normas, lo cual no

es correcto, puesto que, debe interpretarse que la limitación de la Ley N.º 29090 es solo para aplicar su normativa a predios urbanos y no para dejar sin efecto todas las declaratorias de los predios rústicos, puesto que, al ser la Ley N.º 26389 una norma especial es aplicable directamente a los predios rústicos.

De otro lado, la Ley N.º 26389 no obliga a declarar las edificaciones construidas, limitándose a indicar que “podrán ser materia de declaración o de constatación de fábrica”, por lo que no existe obligación legal alguna para declararlas. Empero, debe considerarse que toda edificación declarada e inscrita en la partida del predio aumentará su valor, facilitando con esta su formalización y el acceso al crédito y otros actos análogos.

Pues bien, pasemos a detallar las características de este tipo de declaración, siguiendo lo explicado por (Mejorada, 2018, p. 41):

a) Procederá, siempre y cuando, se realice una:

- Construcción, entendida como la acción que comprende las obras de edificación nueva, de ampliación, reconstrucción, refacción, remodelación, acondicionamiento y/o puesta en valor, así como las obras de ingeniería. Dentro de estas actividades se incluye la instalación de sistemas necesarios para el funcionamiento de la edificación y/u obra de ingeniería.
- Ampliación, entendida como la obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada.
- Modificación / variación, entendidas como los cambios que se introduce a una obra de construcción entre la fecha de la licencia y la conformidad de obra, supongan o no un aumento del área techada.

- Demolición parcial o total, entendidas como el proceso por el cual se elimina de manera planificada una edificación y/u obras de ingeniería. No incluye las remociones, desmontajes o desarmados, pudiendo ser parcialmente o por la totalidad de la edificación.

b) La persona legitimada para declarar la edificación será:

- Constructor - propietario.
- Ingeniero o constataador.

En ambos casos el ingeniero o constataador deberá ser uno civil o arquitecto colegiado, y en el caso que sea una persona jurídica deberá intervenir cualquiera de los profesionales antes indicados. Asimismo, en estos casos también puede intervenir el ingeniero verificador.

c) El acto o documento mediante el cual se realiza la declaración, es decir título objeto de inscripción:

- Por escritura pública.
- Memoria descriptiva y valorizada, judicialmente reconocida.
- Proceso administrativo.

En cualquier caso, se debe agregar únicamente el plano de ubicación visado por el municipio respectivo.

d) Reglas especiales:

El artículo 4 del Reglamento ha dispuesto las siguientes reglas especiales:

- En el caso de edificaciones permanentes levantadas en terrenos rústicos solamente se agregará al Formulario de Declaración o Constatación de Fábrica el plano de ubicación de la edificación, debidamente certificado por la municipalidad de su jurisdicción.

- Para el caso de los predios agrícolas, se permitirá la Declaración o Constatación de Fábrica de una sola unidad de vivienda y/o las construcciones relacionadas a su función agrícola.
- No permitirá declaración o Constatación de Fábrica sobre terrenos rústicos lotizados con características urbanas.
- Los documentos a que se refiere el artículo 6 de la ley se agregarán solamente a los ejemplares del Formulario de Declaración o Constatación de Fábrica que presente a los Registros Públicos.
- En las declaraciones o constataciones de fábrica para ampliaciones o modificaciones no será exigible la presentación del certificado de numeración, excepto en las construcciones que impliquen variación de la numeración del inmueble.

e) En caso de regularización de construcciones o demoliciones:

Para el caso de las regularizaciones de las construcciones edificadas o demolidas, se ha dispuesto que esta también sea verificada por un ingeniero civil o arquitecto colegiado, mediante la emisión del formulario único que tendrá la calidad de declaración jurada, en el que se acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas, establecidas en las normas urbanísticas, debiéndose adjuntar los planos de ubicación y distribución de la misma. Asimismo, en estos casos también puede intervenir el ingeniero verificador.

Es conveniente señalar que luego de declarada la edificación construida se debe también realizar la declaración ante el municipio de la jurisdicción en donde se encuentre el predio. Si bien esto generará un incremento en el impuesto predial a cancelar por el propietario, también lo es que el principal efecto es el aumento del valor

del predio en beneficio del propietario para obtener créditos ante entidades bancarias y/o para transferirlo a un tercero.

2.2.4. Posesión

La posesión, sin duda, constituye uno de los conceptos jurídicos más difíciles de entender dentro del ámbito de los derechos reales. No por gusto la posesión fue objeto de uno de los debates jurídicos más importantes en la historia del derecho civil que enfrentó a las tesis de Rudolph von Ihering y Friedrich Karl von Savigny, legendarias figuras del derecho alemán y en general de nuestra tradición romanista.

Las dificultades para entender a la posesión se manifiestan con mayor prolijidad en el ámbito de nuestra judicatura, en donde se ha convertido en un verdadero motor de incertidumbres, y objeto de múltiples y contradictorias interpretaciones. De forma discordante, la posesión es entendida aquí como el contacto físico y permanente de una persona con un bien, como un símil al derecho real de uso, como una expresión o atributo de la propiedad o, como en este caso, como un derecho real ordinario. Comprensiones poco afines con los señalamientos básicos de la doctrina.

2.2.5. Seguridad jurídica

(Rojas, 2018) “La seguridad jurídica contiene dimensiones como: Dimensión objetiva y subjetiva incluye la correlación estructural definida como la correcta formulación de las normas del ordenamiento jurídico; la correlación temporal que hace referencia al cumplimiento del derecho por parte de los destinatarios y los órganos que lo aplican”.

(Rojas, 2018) refiere que “las principales manifestaciones de la seguridad jurídica son el ámbito de legalidad basado en la producción de normas con el enfoque positivista de la seguridad jurídica como el principio de legalidad; también el ámbito jurisdiccional expresado en garantías que otorga el proceso judicial o administrativa como el debido proceso; y, el ámbito de legitimidad que va más allá de las normas y principios contempladas en la legalidad respetando el sistema jurídico como un todo, como el principio de protección de la confianza legítima y el principio de retroactividad impropia”.

(Muñoz, 2019) explica que: “la seguridad jurídica es el anhelo del hombre de estar protegido por un Derecho que le brinde seguridad, certidumbre y estabilidad, esto ocasiona que el principio en mención tenga el carácter fundamental e irrenunciable el mismo que debe salvaguardarse y mantenerse por el orden jurídico y el Estado al ser cada ciudadano su poseedor”.

La seguridad jurídica es igual a previsibilidad jurídica, conforma un valor del derecho, por encima del valor de justicia y bien común, de la forma la seguridad jurídica es una garantía individual que genera certeza en la una situación en diversas circunstancias en el tiempo tendrá una misma consecuencia, además brinda al ciudadano una base de hecho y derecho para realizar un conjunto de actos de trascendencia jurídica.

La predictibilidad es uno de los principios de la seguridad jurídica que abarca el conocimiento de las personas sobre las consecuencias de sus relaciones establecidas

con otras personas y el Estado, es la expectativa sobre el actuar de la autoridad en la aplicación del Derecho.

2.2.6. Inscripción registral

El registro es un acto constitutivo de la transmisión de bienes inmuebles, ya que el registro se convierte en la forma más completa de dar a conocer a toda la sociedad la existencia del negocio de transmisión de la propiedad, en armonía con las funciones sociales y económicas de la propiedad, y en armonía con la propiedad absoluta. Debe tener el carácter de garantizar que toda cesión vaya acompañada de oponibilidad frente a terceros.

Los principios que sustentan el registro son: el principio de publicidad sustancial (suponiendo que todos saben lo que está registrado), el principio de legalidad (suponiendo que lo registrado es verdadero) y el principio de prioridad registral (prioridad de los derechos otorgados a través del registro), es necesario atender estos conflictos, porque esto permite el flujo de bienes y brinda el apoyo necesario para que terceros realicen los negocios legítimos en la vida respectiva.

La importancia del registro radica en que brinda seguridad jurídica a la adquisición de bienes inmuebles, “por lo que el comprador (adquirente), de buena fe, adquiere a título oneroso la propiedad de una persona que figura en el registro en capacidad de enajenarla, una vez inscritos sus derechos, mantiene su adquisición aun cuando los derechos del vendedor (cedente) sean posteriormente cancelados, extinguidos o resueltos por causas no inscritas en el registro público” (Velarde, 2020, p. 48).

La provisión de adquisición de dominio, independientemente de la naturaleza de la propiedad, es una forma primitiva de adquisición de propiedad, sin embargo, si la respuesta es afirmativa, entonces aún cabe preguntarse si esta es una forma de desposesión de la propiedad, y el estatuto de adquisición de limitaciones es comprensiblemente inconstitucional, porque viola los derechos de propiedad que todo ciudadano peruano disfruta bajo la Constitución, pudiendo incluso nombrar a un notario que ejercerá facultades por encima de la Constitución, pero según lo mencionado por Arias (2018), la adquisición del dominio será como siempre propiedad del dueño.

Formalizar la propiedad de los hombres, que es su *animus domini* ante la propiedad, y sancionar a los que despojen, descuiden una vez que poseyeron el título de propiedad. Estar frente a la propiedad, y perderla por su irresponsabilidad, significa que nadie es privado de su propiedad.

Como se mencionó anteriormente, la prescripción es considerada como la forma original de adquisición de los bienes, convirtiendo el hecho en un derecho, ya sea el hecho de la posesión en el derecho de propiedad constitucional previsto en el artículo 2, inciso 16 de la Constitución. , un proceso que puede ser tramitado por un notario Debe existir un requisito fundamental de que no sea controvertido, además de los requisitos fundamentales que establece el Código Civil, que son públicos , posesión pacífica y continua de la misma, el notario tendrá celeridad, seguridad económica y jurídica.

Volviendo al proceso que se desarrollaba antes de su presencia, Rubio (2014) postula que el acceso del notario es una herramienta calificada, cuya utilidad es

saneamiento efectivo de la propiedad del notario basado en el hecho de que puede efectivamente ahorrar tiempo y dinero y solo seguir dicho camino en caso de disputa o cualquier signo de conflicto, excepto que solo se ocupa de diez años incluso con buena fe o título legítimo con posesión garantizada.

Certificar que la actuación del notario en el proceso no contencioso de prescripción de la propiedad urbana se desarrolla con celeridad y seguridad jurídica, una vez que el notario puede intervenir debemos saber qué cargo ocupa Sosa (2019) Disposiciones para adquisiciones en el campo de la propiedad rural.

Podemos ver que el notario es un profesional del derecho que está en condiciones de realizar el trámite de prescripción de la propiedad urbana sin ningún inconveniente hasta el momento, por lo que se puede inferir que el notario también está habilitado para realizar el trámite de prescripción. de limitaciones para la adquisición de fincas rústicas, como Rubio (2019), sugirió que el Colegio de Escribanos del Distrito Notarial someta a discusión un proyecto de ley que proponga ampliar la capacidad de los notarios para que puedan realizar el proceso de prescripción adquisitiva de fincas rústicas, permitiendo así la baja de dichos predios.

En cuanto a la actuación de los notarios en el proceso de obtención de recetas, podemos demostrar que en todos los ámbitos de la vida existen posiciones contrapuestas, como es el caso de las pautas seguidas por Gonzales (2010), que afirman que todo conflicto de intereses en el que una de las partes es plenamente identificable y sufre la pérdida del título de propiedad sin resolución, asume la jurisdicción de plena configuración, pues el presente tiene por objeto poner fin a los conflictos derivados del uso del órgano que el Estado le confiere por jurisdicción exclusiva constitucional,

lo cual es indudable del Poder Judicial. Si se cumple este supuesto, en ningún caso el notario puede intervenir en la tramitación del proceso de prescripción del dominio adquirido, ya que ello implica que las funciones jurisdiccionales recaen en el notario, quien es competencia exclusiva del Poder Judicial.

Partiendo de la premisa de que no se impugna porque el propietario no se opone al trámite, hay que aclarar que si se da por cierto tal argumento, entonces nada impide que el notario conozca absolutamente todas las pretensiones legítimas, por lo que se puede ver hasta que el notario no otorgue la hipoteca, el notario declare la quiebra, declare la propiedad e incluso cobre las deudas, bajo la premisa de que “el demandado no se opone”, todo es posible, porque tal argumento constituirá una suposición no comprobada.

Sobre el procedimiento, se debe señalar que este tipo tiene una duración mínima de tres meses, plazos que se observa que los notarios cumple de manera oportuna y conforme a Ley, demostrando que no existe dilación de ningún tipo de estos procedimientos no contenciosos en vía notarial, Espinoza et al. (2018) nos mencionan que los procesos no contenciosos cuya competencia ha sido derivada hacia los notarios, han visto un descongestionamiento en su contraparte llevada en la vía judicial, se cumple con los plazos establecidos en la ley, las pruebas son más objetivas, la actuación de dichas pruebas es breve, el test de legalidad es emitido directamente por el notario, el cual es un profesional del derecho altamente calificado, además, existe un fácil acceso de las oficinas notariales ya que estas se encuentran a nivel provincial y distrital.

Esto quiere decir que, de ser llevado el trámite no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, estos serían terminados según los plazos legales determinados según ley, los cuales no se deberían extender de manera desmesurada como podemos observar en la vía administrativa, esto debido al mal encausamiento del trámite, la centralización del trámite, la constante reprogramación de oficio de acciones e formalización por determinados fallos u observaciones, entre otros factores, que hacen que la dilación del trámite sea exagerada.

Con el fin de que la celeridad procesal sea respetada, los notarios deberían tener competencia para realizar estos trámites de usucapión de predios rústicos, de esta manera podremos ver que los procesos se realicen de manera oportuna, sin causar afectaciones económicas, sociales o familiares los cuales son problemas que se observan por el no cumplimiento de celeridad procesal.

La incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, conllevaría a un gran avance para el ordenamiento jurídico, ya que de esta manera se estaría presentando una vía capaz de descongestionar la vía administrativa, de esa manera podemos tener un procedimiento más célere, que cumple con los plazos legales, debido a lo que ha demostrado a lo largo de los años el notario, con el gran trabajo que ha hecho al respeto del principio de celeridad procesal, con especial énfasis en los procesos no contenciosos.

2.3. Marco conceptual

2.3.1. Posesión.

Es entendida por (González, 2017) como “el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito

de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material)” (p. 99).

2.3.2. Prescripción Adquisitiva

Es comprendido por (Cruz, 2001) como el “modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad” (p. 184).

2.3.3. Propiedad

Para (Espinoza, 2019, p. 49) es el “derecho constituido sobre cosa temporal, del cual nace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla” (p. 17).

2.3.4. Seguridad jurídica

La seguridad jurídica nace como un planteamiento a una necesidad básica de los individuos, de tener la certeza de que todo procedimiento que está realizando se hará de manera correcta y conforme a ley, esto con el fin de generar en él un sentimiento de bienestar y paz. Es por ello que, el Estado con ánimo de destacar el rol orientador y de control que tiene con los individuos de la sociedad, delega al notario de una función pública, la cual se encarga de recibir y de estructurar la voluntad que emana de los individuos, es que en ejercicio de esta función pública el notario puede redactar instrumentos públicos adecuados para cada persona, a los cuales confiere autenticidad; la función notarial se extiende a la comprobación de hecho y la de tramitación de asuntos no contenciosos.

La realización de los trámites de asuntos no contenciosos en sede notarial es de suma importancia, ya que como se explicó en párrafos previos, la incorporación de los mismos a

la sede notarial representó una descarga procesal del poder judicial, la simplificación y celeridad del trámite, lo cual beneficia a todos los interesados.

Pero también son importantes por el valor legal que estos ostentan, Huertas (2014) nos dice que las escrituras públicas y actas notariales de asuntos no contenciosos muestran un gran valor legal, y esto se debe al mérito de autenticidad de los instrumentos públicos notariales protocolares y la eficacia de los mismos, siendo estos documentos notariales auténticos y los cuales producen todos los efectos jurídicos para los que nacieron.

CAPITULO III

METODOLOGIA

3.1. Método de investigación

Los métodos generales que se utilizaron en la presente investigación “por oposición al científico, sino que más bien es un enfoque amplio que se plantea las condiciones en las que se produce la comprensión de un fenómeno. El carácter abarcador del lenguaje sobre todo lo conocido hace que para la hermenéutica la interpretación lingüística” (García, 2020, p. 49).

Los métodos particulares de investigación que se emplearán son los siguientes:

– **Método exegético:**

Según (Carruitero, 2015), “el método exegético es el estudio de las normas jurídicas, artículo por artículo, buscando, desarrollando, describiendo y encontrando el significado que los legisladores encuentran palabra por palabra del origen etimológico de la norma” (p. 89).

– **Método lógico:**

Para (Carruitero, 2015) este método busca “lograr la interpretación de la norma por su finalidad, buscando en su mente con qué finalidad fue incorporada la norma al ordenamiento jurídico” (p. 44).

3.2. Tipo de estudio

Se trata de una investigación básica, también llamada investigación pura, teórica o dogmática. Se caracteriza por el hecho de que “parte de un marco teórico y permanece dentro

de él; El objetivo es formular nuevas teorías o modificar las existentes para ampliar el conocimiento científico o filosófico sin contrastarlas con un aspecto práctico” (Valderrama, 2016, p. 99).

3.3. Nivel de estudio

El nivel de investigación de la presente es de carácter correlacional, que según (Valderrama, 2015) consiste “un tipo de método de investigación no experimental en el cual un investigador mide dos variables. Entiende y evalúa la relación estadística entre ellas sin influencia de ninguna variable extraña” (p. 49).

3.4. Diseño de estudio

La investigación tiene un diseño observacional. Según (Carrasco, 2019) “los estudios observacionales permiten adecuarse a las necesidades concretas de cada investigación. Sin embargo, a grandes rasgos, un estudio observacional siempre va a poder ubicarse dentro de una de las dos categorías principales.” (p. 50).

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Como técnica de recolección de datos se empleó la investigación documental, es decir se emplearon libros y jurisprudencias, nos permitió estudiar diverso material documental, a través de las diversas fuentes escritas para realizar el análisis comparativo de los derechos, implicaciones legales y cargos docentes tal como se encuentran:

- Tratados, manuales, ensayos.
- Códigos.
- Revistas académicas.

- Publicaciones
- Informes.

Como instrumento de recolección de datos se empleó la ficha de análisis, entendida como “un instrumento para la investigación documental bibliográfica y que constituye una forma eficaz de recoger de manera ordenada la información más relevante sobre un asunto o tema. Tiene muchas utilidades ya sea en el campo de la investigación o como técnica de estudio” (p. 49).

3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

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.

3.7. Aspectos éticos de la investigación

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 aplicaron 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 versó 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.” (p. 19). En la presente investigación se pudo 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

4.1. Presentación de resultados

En el Perú existen dos tipos de predios: los predios urbanos y rústicos (rurales y eriazos). Los predios urbanos se caracterizan por su ubicación en la ciudad e implementación de servicios y los predios rústicos se encuentran en lejanías y ubicados en zonas rurales destinada principalmente para el uso agrícola, debido a ello existen personas que por años poseen en el sector rural y no pueden ser reconocidos como propietarios.

Al proponer en las leyes 27157 y 27333 la inclusión de la autoridad notarial en el procedimiento no contencioso de prescripción para la adquisición de títulos de propiedad rural, se debe considerar que los requisitos que utilizarán los notarios son los mismos que han sido obligados a hacer valer los procedimientos de tenencia de los inmuebles urbanos, pudiendo también los notarios acreditar la realización de la explotación económica a que se refiere el Decreto N° 1089, debido al requisito básico de producir bienes propios de la propiedad no declarada.

Con base en los resultados y discusiones realizadas, existen varios problemas con los procedimientos administrativos que se pueden desglosar en derechos de uso de la propiedad rural, el primero es que los procedimientos brindan poca seguridad jurídica y que hay demoras procesales. El trámite, la burocracia y los plazos excesivamente largos de la entidad formalizadora, la centralización del trámite dificultan la obtención del mismo por parte de la población rural interesada en realizar dicho trámite y el alto costo al interponer dicho recurso.

Es factible incluir a los notarios en la tramitación del procedimiento no contencioso de prescripción para la adquisición de fincas rústicas, ya que al incluir este procedimiento en la vía notarial se brindará mayor seguridad jurídica, mayor facilidad de acceso al procedimiento y celeridad. del procedimiento es importante, gracias a que los notarios son profesionales calificados que revisan estos procedimientos, además de ser el método de legalización más rápido y menos congestionado en comparación con otros procedimientos, esto demuestra los supuestos realizados en este trabajo al permitir resultados factibles, determinando la intervención del notario en el procedimiento de la prescripción para la adquisición de fincas rústicas en asuntos no controvertidos, amparando a un proceso de mayor seguridad jurídica y celeridad procesal en la adquisición, en comparación con el procedimiento ordinario tramitado por los órganos administrativos competentes.

En cuanto a la iniciación de procedimientos, se ha tratado de averiguar si sería más beneficioso para las partes involucradas iniciar dichos procedimientos en nombre propio o de oficio, ya que la información recabada durante la investigación indica que el procedimiento se realizó únicamente de oficio, lo que generó una extralimitación del proceso.

Por otro lado, en los resultados obtenidos, sobre las vías del proceso y su jurisdicción, la mayoría de los autores coincidieron en que el proceso de encauzamiento de la tenencia de los bienes comunales debe existir una opción de judicialización del mismo por iniciativa propia. de una parte, con el fin de no esperar iniciar el proceso paso a paso en cada unidad territorial que sea priorizada o determinada por el ente regional de regularización, de modo que se pueda iniciar en cualquier momento.

Analizando la competencia territorial de las entidades regionales de regularización, los hallazgos son favorables, ya que lo que se busca es descubrir la centralización de las entidades encargadas de los trámites de aprovechamiento rural, si las oficinas regionales agropecuarias producen un trámite más o menos accesible.

El proceso de descubrimiento se realiza ante las entidades con autoridad regional, que es centralizado, lo que genera una acumulación de procesos con poca previsibilidad de resolución del proceso, asimismo la tramitación adicional de derechos de uso de la propiedad rural para los interesados.

Así, al determinar encontramos inasequibles para la mayoría de la población rural, está de acuerdo en que la tasa es muy alta y debería ser asequible, y así ser aceptable fácilmente por la población rural, siendo esto el objetivo del procedimiento. Con esto coincidimos al determinar si los plazos de los procedimientos de prescripción para la adquisición de predios rústicos en vía administrativa son adecuados, en nuestra investigación encontramos que los plazos de los mismos eran muy extensos y, además, la iniciación del proceso y su burocracia provocó que estos plazos fueran excesivos.

La prórroga, en concordancia con lo mencionado por Sosa (2019) en su trabajo, indica que las disposiciones de prescripción de las propiedades rurales, y la carga procesal de la vía administrativa, retrasan el proceso de prescripción, hacer que los dueños busquen otra forma de formalizar su propiedad. Ante esto la mayoría de los autores está de acuerdo con este punto, ya que coinciden en que el plazo procesal es demasiado largo, se debe aplicar el principio de atención a la celeridad del proceso que establece la ley. seguirse, esto se debe a que el proceso se resuelve en un tiempo prudencial.

A partir de los resultados obtenidos de las investigaciones realizadas de acuerdo con el primer objetivo específico, aceptamos la idea presentada en este trabajo, que establece que la intervención del notario en asuntos no controvertidos en materia de propiedad rural abarca las mismas cuestiones que se tramitan en el órgano administrativo competente Frente a los procedimientos ordinarios, disponer de una mayor seguridad jurídica y celeridad procesal en la adquisición de terrenos es la forma notarial más idónea para la realización de los citados trámites.

Estos resultados se relacionan con las formulaciones de Cabrera (2017) y Carbajal (2019), que estipulan que los trámites que se realizan en la vía administrativa, además de no tener herramientas administrativas, tienen muchas cargas procesales, trabas burocráticas, tarifas elevadas y necesidad de consenso y compromiso de todos los ciudadanos, esto provocó que el proceso de prescripción se retrasara, el procedimiento es demasiado engorroso y menos accesible, provocando que los interesados en implementarlo perdieran toda motivación y prefirieran continuar de manera informal.

El rumbo que toma este objetivo es atender la posibilidad de incorporar la competencia notarial en el procedimiento no contencioso de la prescripción para la adquisición del dominio de la propiedad rural en las Leyes 27157 y 27333, acreditando el cumplimiento de los requisitos previstos en el Reglamento Legislativo. Los Decretos Reglamentos 1089 y 27157 y las mismas disposiciones de la Ley N° 27333, en cuanto a los requisitos de la posesión pública, pacífica, continua y el ejercicio de la dominación, han demostrado tener buena respuesta a esto, algunas de las cuales se proyectan.

Los resultados, sin embargo, también encontraron que parte de los autores se opuso, porque sus puntos de vista se refieren a que estos no son lo mismo, ya que cada uno corresponde a una entidad diferente, asumiendo que son la principal diferencia en el desarrollo económico.

La propiedad rural es un aspecto fundamental, por tanto, el Estado modificará el centro de protección para los propietarios del predio rural que no se dediquen a la explotación económica, y cumpla con los requisitos anteriores en un momento determinado para obtener la propiedad del inmueble. También es necesario considerar la opinión de quienes no consideran que este requisito sea concluyente para reclamar la propiedad en usufructo, ya que el poseedor debe ejercer la posesión sólo con el derecho de disposición, puesto que la prescripción tiene por objeto conferir título. al renunciar la persona que ejerce la posesión de la propiedad anterior.

4.2. Discusión de resultados

Al realizar la ficha de análisis para determinar las ventajas de incluir al notario en un proceso no controvertido para las regulaciones de adquisición en áreas de propiedad rural, se tomaron varios puntos de partida, el primero fue si esto representaba una vía accesible, donde la ficha encontró que la vía notarial se convirtió en una vía de muy fácil acceso, debido a que los notarios, distribuidos proporcionalmente a la población, tienen la misma jurisdicción provincial para realizar el trámite; esta ficha tuvo buenos resultados al interpretar si la vía notarial es una vía accesible al estatuto del procedimiento de prescripción para la adquisición de fincas rústicas, la mayoría de los autores indicó que esta es una vía más accesible, menos congestionada y considerando que esto representaría una relación con

el supuesto de que un procedimiento no controvertido para la adquisición notarial de fincas rústicas representan una velocidad más rápida, que es mucho más flexible.

En cuanto a que el notario puede agilizar el trámite por el derecho de uso de la propiedad rural, la investigación encontró que la ley exige un promedio de tres meses, que viene determinado por el método de protocolización, que es el tiempo estimado. Por el cual ha tenido éxito en este sentido, las respuestas de los entrevistados fueron totalmente positivas ya que consideraron que la vía notarial es la vía idónea para realizar estos trámites ya que el notario tiene una pequeña carga procesal por lo que el trámite se lleva a cabo de la forma más rápida posible para los entrevistados.

Finalmente, en cuanto a la seguridad jurídica que este otorga al procedimiento de prescripción para la adquisición de bienes inmuebles urbanos, considerando que en la presente encuesta se constató que el notario, en el ejercicio de su persona pública, está dotado de seguridad jurídica de forma veraz. acotando los actos y hechos realizados en su presencia.

Sosa (2019) menciona que la función de un notario brinda seguridad jurídica ya que requiere de una serie de trámites legales y técnicos, tales como presentar garantías al público, la posesión pacífica y continua del inmueble; los resultados obtenidos en este punto son totalmente favorables, ya que el 100% de los autores está de acuerdo con la competencia del notario y su función pública, lo que devuelve seguridad jurídica a la prescripción de las adquisiciones de inmuebles urbanos.

Los resultados obtenidos de la ficha de análisis, de acuerdo con el segundo objetivo específico, permiten aceptar la propuesta planteada en el presente trabajo, que determina que la intervención del notario en cuestiones no controvertidas de prescripción temporal en el

ámbito de la propiedad rural cubre todo el proceso ante el órgano administrativo competente. En comparación con los procedimientos ordinarios que se tramitan, tiene mayor seguridad jurídica y celeridad procesal en el caso de adquisición de terrenos, objetivo que refleja todos los beneficios que la constitución de un notario traerá a la tramitación de estos procedimientos, lo que demuestra que la constitución es factible.

Los resultados obtenidos en el análisis son comparables a los sostenidos por Rubio (2014), Sousa (2019) y Maldonado (2017), revirtiendo a los notarios en desempeño de sus funciones, seguridad jurídica y rapidez en el resultado. Las actuaciones de los procedimientos no contenciosos tramitados en su despacho, en particular los de prescripción para la adquisición de bienes de naturaleza urbana; también informó que el notario, como funcionario público y encargado de certificar los actos realizados u ocurridos en su presencia, puede cumplir con este nuevo rol, también menciona que la función de un notario brinda seguridad jurídica ya que requiere una serie de pasos, leyes y técnicas como la producción de documentos que garanticen la posesión pública, pacífica y continua de la propiedad.

- Aporte de las investigadoras:

Se recomienda que los Colegios de Notarios de los distritos notariales, sometan a discusión la elaboración de un proyecto de ley, para que el Congreso de la República pueda aprobar la ampliación de la función notarial en lo que respecta a asuntos no contenciosos, como medida para lograr descongestionar los casos que se atienden ante el Poder Judicial.

Que, los notarios tienen que ser rigurosos en verificar el cumplimiento de los requisitos legales, para poder realizar un saneamiento físico legal, evitando así realizar prescripción adquisitiva de dominio de predio rustico a falsos posesionarios, desnaturalizando el objetivo de la prescripción adquisitiva.

Que, a nivel estatal se pueda concluir con la implementación del catastro de predios rurales a fin de establecer la extensión superficial de los predios rústicos, que serán materia de prescripción adquisitiva de dominio y evitar la superposición del predio materia de prescripción con otros predios ya inscritos a favor de terceros.

CONCLUSIONES

1. Se ha determinado que la no existencia del procedimiento de prescripción adquisitiva de los predios rústicos de los particulares genera un déficit de titularidad de dichos predios, afectando la titularidad, ya sea para emplearlos comercial o jurídicamente, siendo esta una realidad constatable en diferentes lugares de nuestro país.
2. Se ha determinado que la función notarial debe permitir la validez jurídica del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana, a efectos de dar fe a este tipo de procedimientos.
3. Se ha determinado que la función notarial debe incluir de la inscripción el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico con el objeto de otorgarle celeridad, en la legislación peruana, a efectos de descongestionar la carga procesal existente en el Poder Judicial.

RECOMENDACIONES

1. Se sugiere al Colegios de Notarios sometan a discusión el Proyecto de Ley 27333 que propone reformar los artículos 21 y 5 de la Ley N° 27157, a fin de que el Congreso de la República pueda de esta forma aprobar la inclusión de la autoridad notarial en los predios rústicos, mediante trámites no contenciosos, con lo que se pretende ampliar las facultades de los notarios para realizar estos trámites descongestionando las vías administrativas.
2. Asimismo, se recomienda que a fin de disminuir las trabas procesales, cumplir con la celeridad procesal y generar igualdad ante la ley a implementar una normativa o adicionar a una ley vigente la aplicación de la usucapión sin distinción alguna por el tipo de predio que se posea.
3. Como sugerencia final, es necesario que el Gobierno del Perú, así como el Congreso de la República del Perú, presenten un mecanismo de debate legal para atender las deficiencias de los procedimientos administrativos para la adquisición de bienes inmuebles rústicos a fin de que sean breves, eficientes y simples.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarez, J. (2020). *Curso de Derechos Reales, propiedad y posesión. Tomo I*. Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Arnao, G. (2007). *Metodología de la Investigación. Ciencia y Procesos*. Lima: UCV.
- 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. (2020). *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. (2020). *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.

Ferreiros, 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.

Landauri, F. (2009). *Metodología de la Investigación Científica*. Arequipa: Idemsa.

- Lopez, D. (2020). *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 EJE.
- 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. (2019). *Tratado de Derecho Civil. Tomo VI*. Buenos Aires: Editorial la Ley.
- Romero, E. (2020). *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

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, EN LA LEGISLACIÓN PERUANA.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<p>GENERAL:</p> <p>¿De qué manera la función notarial debe incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana?</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>-¿Cómo la función notarial debe permitir la validez jurídica del procedimiento de</p>	<p>GENERAL:</p> <p>Determinar de qué manera la función notarial debe incluir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana.</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>-Establecer cómo la función notarial debe permitir la validez jurídica del procedimiento de prescripción</p>	<p>GENERAL:</p> <p>El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico debe ser incluido de forma taxativa en la legislación peruana, a fin de extender las atribuciones del notario en el ámbito no contencioso.</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>-La función notarial debe permitir la validez jurídica</p>	<p>-Función notarial.</p> <p>-Prescripción adquisitiva de predios rústicos.</p>	<p>-Atribución establecida en la ley.</p> <p>-Ejerce una función para asuntos no contenciosos.</p> <p>- Validez jurídica del procedimiento.</p>	<p>Método general:</p> <p>Método hermenéutico</p> <p>Método específico: Exegético y lógico.</p> <p>Tipo y nivel de investigación:</p> <p>Básico o fundamental.</p> <p>Diseño de investigación:</p>

<p>prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana?</p> <p>-¿Cómo la función notarial debe incluir de la inscripción el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico con el objeto de otorgarle celeridad, en la legislación peruana?</p>	<p>adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana.</p> <p>-Identificar cómo la función notarial debe incluir de la inscripción el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico con el objeto de otorgarle celeridad, en la legislación peruana.</p>	<p>del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, en la legislación peruana, a efectos de dar fe a este tipo de procedimientos.</p> <p>-La función notarial debe incluir la inscripción el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico con el objeto de otorgarle celeridad, en la legislación peruana, a efectos de descongestionar la carga procesal existente en el Poder Judicial.</p>		<p>-Otorgarle celeridad en el procedimiento.</p>	<p>No experimental.</p> <p>Técnica de investigación: Investigación documental.</p> <p>Instrumento de análisis: Ficha de análisis bibliográfico.</p> <p>Procesamiento y análisis: Procesamiento descriptivo.</p>
--	--	--	--	--	---

--	--	--	--	--	--

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

<u>TEXTO INTERPRETADO</u>	<u>CATEGORÍA ANALIZADA</u> <u>Función notarial.</u>	<u>CATEGORÍA ANALIZADA</u> <u>Prescripción adquisitiva de predios rústicos.</u>	<u>OPINIÓN DE LAS AUTORAS</u>
<p>Diez-Picazo, L., & Gullón, A. (2016). Sistema de Derecho Civil. Derechos Reales en general. Madrid: Editorial Tecnos.</p> <p>González 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 poseionarios 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 poseionarios 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 poseionario 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>Gonzáles 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>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, 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>
---	--	---	--

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Título de la investigación: “LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, EN LA LEGISLACIÓN PERUANA”.
- 1.2. Nombre del instrumento: FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL.
- 1.3. Nombre del autor del instrumento: BACH. MARY ISABEL NAVEDA ALCARRAZ.
BACH. MARIA ISABEL PAREDES TAYPE.
- 1.4. Nombre del validador: PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP.
- 1.5. Grado académico del validador: DOCTOR EN DERECHO.
- 1.6. Centro de trabajo del validador: ESTUDIIO JURÍDICO LLONTOP Y ASOCIADOS.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENO			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Las preguntas están redactadas en forma clara y precisa.																				X

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 STEBAN LLUN TOP
 ABOGADO
 CAL 17951
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL VALIDADOR

Huancayo, 30 de setiembre de 2022.

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Título de la investigación: “LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, EN LA LEGISLACIÓN PERUANA”.
- 1.2. Nombre del instrumento: FICHA DE ANÁLISIS BIBLIOGRÁFICO.
- 2.1. Nombre del autor del instrumento: BACH. MARY ISABEL NAVEDA ALCARRAZ.
BACH. MARIA ISABEL PAREDES TAYPE.
- 1.3. Nombre del validador: JUANA GISSELA LÓPEZ DÁVILA.
- 1.4. Grado académico del validador: MAGÍSTER EN DERECHO CIVIL.
- 1.5. Centro de trabajo del validador: CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENO			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100

1. CLARIDAD	Las preguntas están redactadas en forma clara y precisa.																					X
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


Mg. Juana Gisela López Dávila

FIRMA DEL VALIDADOR

Huancayo, 30 de setiembre de 2022

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



Mg. JADIR ISMINIO VARGAS
ABOGADO
REG. CASM 563

FIRMA DEL VALIDADOR

Huancayo, 10 de agosto de 2022

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

En la fecha, yo Mary Isabel Naveda Alcarraz, identificada con DNI no 20107688, con domicilio en Jr. los claveles No 836 DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO, con código de alumno F04312K, **distrito y provincia de Huancayo**, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, me **COMPROMETO** a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: **“LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, EN LA LEGISLACIÓN PERUANA”**, 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, 01 de Marzo de 2022.



MARY ISABEL NAVEDA ALCARRAZ
DNI 20107688

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

En la fecha, Maria Isabel Paredes Taype, identificada con DNI no 23276845, con domicilio real en Jr. Arrayanes N° 27, DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO, con código de alumno N° B91675G, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: **“LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, EN LA LEGISLACIÓN PERUANA”**, 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, 01 de Marzo de 2022.



MARIA ISABEL PAREDES TAYPE
DNI 23276845

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.



MARY ISABEL NAVECA ALCARRAZ
DNI 20107688

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.



MARIA ISABEL PAREDES TAYPE
DNI 23276845