

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**



ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO DE PREDIO RUSTICO Y LA
FUNCIÓN NOTARIAL, EN LA PROVINCIA
DE BARRANCA, DURANTE EL AÑO 2017**

PRESENTADO POR:

Pierina Yerusa Sosa Pajuelo

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO, CON
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

ASESOR:

Silvio Rivera Jiménez

HUACHO - 2019

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO
RUSTICO Y LA FUNCIÓN NOTARIAL, EN LA PROVINCIA DE
BARRANCA, DURANTE EL AÑO 2017**

Pierina Yerusa Sosa Pajuelo

TESIS DE MAESTRÍA

ASESOR: Silvio Rivera Jiménez

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
ESCUELA DE POSGRADO**

MAESTRO EN DERECHO, CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

HUACHO

2019



DEDICATORIA

A mi madre Gina Pajuelo y a mi abuela Amelia Tello, por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, por la motivación constante que me han permitido ser una persona de bien y por las oportunidades brindadas para lograrlo.

Pierina Yerusa Sosa Pajuelo

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi madre, por su apoyo constante en el logro de mis objetivos. Agradezco a mi abuela, por la paciencia y el amor que me brinda hasta ahora; ustedes mis madres, son lo más valioso que Dios me ha entregado en la vida y por quienes estoy inmensamente agradecida.

Agradezco a mi padre por ser un apoyo en mi carrera y a todas aquellas personas que de una u otra forma han influenciado e intervenido en mi formación personal y profesional.

Pierina Yerusa Sosa Pajuelo

ÍNDICE

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
CAPÍTULO I	14
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.1 Descripción de la realidad problemática	14
1.2 Formulación del problema	15
1.2.1 Problema general	15
1.2.2 Problemas específicos	15
1.3 Objetivos de la investigación	16
1.3.1 Objetivo general	16
1.3.2 Objetivos específicos	16
1.4 Justificación de la investigación	16
1.5 Delimitaciones del estudio	17
1.6 Viabilidad del estudio	17
CAPÍTULO II	18
MARCO TEÓRICO	18
2.1 Antecedentes de la investigación	18
2.1.1 Investigaciones internacionales	18
2.1.2 Investigaciones nacionales	19
2.2 Bases teóricas	20
2.2.1 Posesión	20
2.2.1.1 Adquisición originaria y adquisición derivativa de la posesión	21
2.2.1.2 Clases de posesión	22
2.2.1.3 Prueba de la posesión en concepto de dueño o del animus domini	23
2.2.1.4 Posesión Pública	24
2.2.1.5 Posesión Pacífica	25
2.2.1.6 Posesión Continua	25
2.2.1.7 Posesión Agraria	26
	v

2.2.2 Propiedad	26
2.2.2.1 Prescripción adquisitiva de dominio o Usucapión	28
2.2.2.2 Sujetos y objeto de la prescripción adquisitiva	32
2.2.2.3 La usucapión es un hecho jurídico complejo	32
2.2.2.4 Clases de prescripción adquisitiva y sus requisitos	33
2.2.2.5 Efectos de la usucapión	39
2.2.2.6 Cuestiones civiles de la prescripción adquisitiva que deben considerarse en la declaración notarial	41
2.2.2.7 Lineamientos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos	41
2.2.3 Notario	48
2.2.3.1 Función Notarial	49
2.2.3.2 Sede Notarial	50
2.2.3.3 Deberes del Notario	51
2.2.3.4 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)	52
2.2.3.5 Garantías del Sistema de los Registros Públicos	53
2.2.3.6 Seguridad Jurídica Registral	54
2.3 Definición de términos básicos	54
2.4 Hipótesis de investigación	56
2.4.1 Hipótesis general	56
2.4.2 Hipótesis específicas	56
2.5 Operacionalización de las variables	57
CAPÍTULO III	58
METODOLOGÍA	58
3.1 Diseño metodológico	58
3.2 Población de estudio:	58
3.3 Técnicas de recolección de datos	59
3.4 Técnicas para el procesamiento de la información	59
CAPÍTULO IV	60
RESULTADOS	60
4.1 Análisis de resultados	60
4.2 Contrastación de hipótesis	65
4.2.1 Hipótesis general	65
	vi

4.2.2	Hipótesis específicos	66
	CAPÍTULO V	73
	DISCUSIÓN	73
5.1	Discusión de resultados	73
	CAPÍTULO VI	75
	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	75
6.1	Conclusiones	75
6.2	Recomendaciones	76
	REFERENCIAS	77
7.1	Fuentes bibliográficas	77
7.2	Fuentes hemerográficas	78
7.3	Fuentes electrónicas	79
	ANEXOS	81
	ANEXO 1: CUESTIONARIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO Y LA FUNCIÓN NOTARIAL	81
	ANEXO 2: CUESTIONARIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO Y LA FUNCIÓN NOTARIAL	83
	ANEXO 3: MATRIZ DE CONSISTENCIA	84
	ANEXO 4: FOTOGRAFÍAS DE LA REUNIÓN CON LOS POSESIONARIOS	85

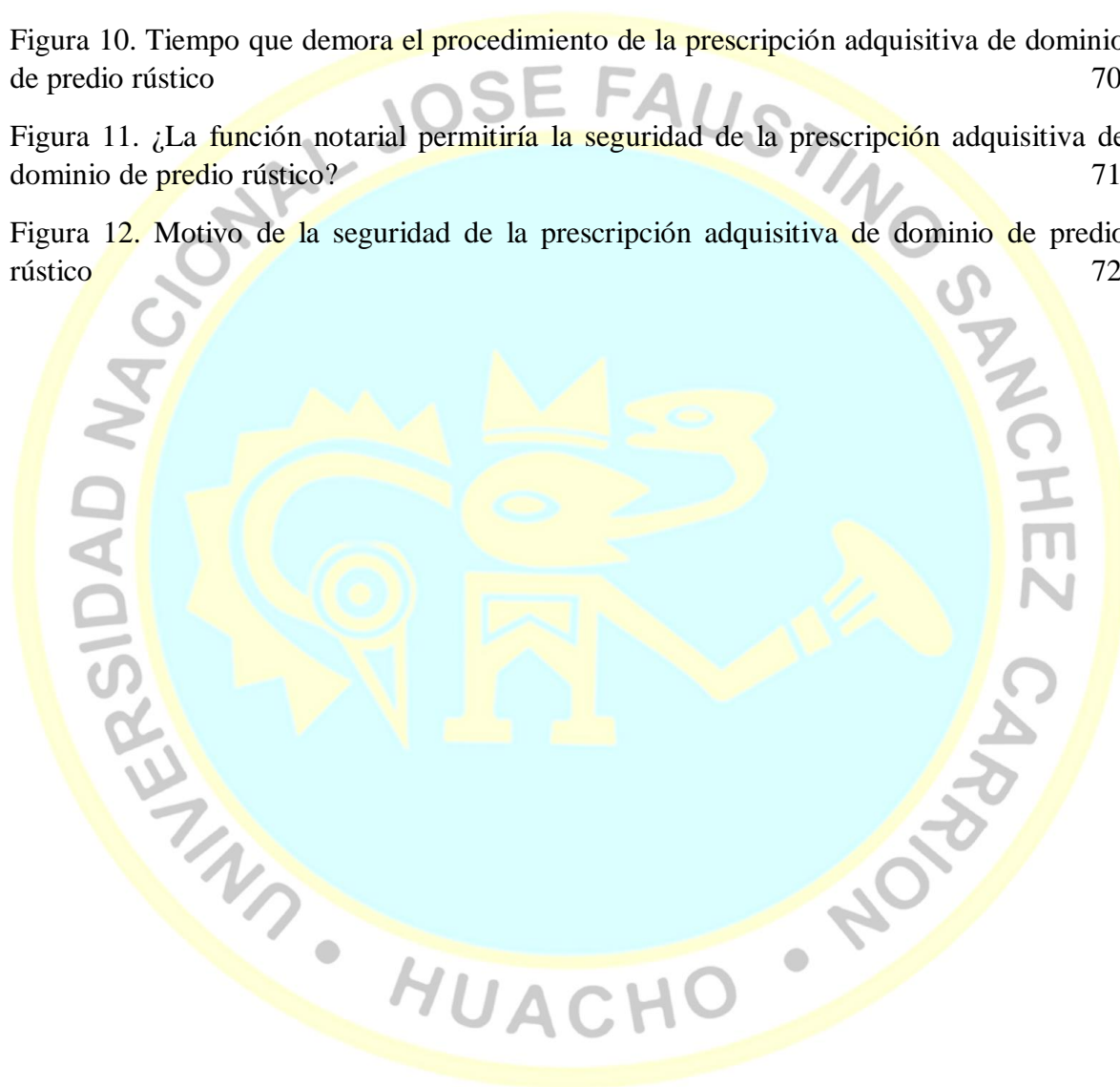
INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Notarías de la provincia de Barranca	58
Tabla 2. Años en condición de poseionarios de predios rústicos Años en condición de poseionarios de predios rústicos	60
Tabla 3. Forma como se volvió poseionario	61
Tabla 4. Motivo por el que no ha inscrito su predio a través de la vía judicial	62
Tabla 5. ¿Cree que es necesario otorgar competencias a los notarios para que puedan realizar prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?	63
Tabla 6. Motivos, por el que se debería otorgar mayores competencias a los notarios	64
Tabla 7. La función notarial permitiría la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	66
Tabla 8. Motivo de la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	67
Tabla 9. La función notarial permitiría la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	68
Tabla 10. Motivo de la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	69
Tabla 11. Tiempo que demora el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	70
Tabla 12. ¿La función notarial permitiría la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?	71
Tabla 13. ¿La función notarial permitiría la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?	72

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Años en condición de poseionarios de predios rústicos	61
Figura 2. Forma como se volvió poseionario	62
Figura 3. Motivo por el que no ha inscrito su predio en la vía judicial	63
Figura 4. ¿Cree que es necesario otorgar competencias a los notarios para que puedan realizar prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?	64
Figura 5. ¿Por qué los notarios deberían realizar prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?	65
Figura 6. La función notarial permitiría la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	66

Figura 7. Motivo de la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	67
Figura 8. ¿La función notarial permitiría la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?	68
Figura 9. Motivo de la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	69
Figura 10. Tiempo que demora el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	70
Figura 11. ¿La función notarial permitiría la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?	71
Figura 12. Motivo de la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico	72



RESUMEN

El objetivo de la investigación fue determinar si es factible que la prescripción de dominio de predio rústico pueda ser una función notarial, dentro de sus indicadores de validez, celeridad y seguridad; y los inconvenientes que podrían producirse desde la percepción de los notarios. El diseño de la investigación fue no experimental – transversal, porque se recogió la información en una sola medición. El tipo es explicativo porque va a establecer las causas de los sucesos que se estudian. De la operacionalización de variables se obtuvo una encuesta validada por un juicio de expertos. Para la recolección de los datos se empleó la técnica de la encuesta, cuyos instrumentos fueron cuestionarios de preguntas contestadas por los notarios y poseionarios de predios rústicos. De acuerdo a los resultados se obtuvieron las siguientes conclusiones, que si 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

Palabras clave: Función notarial, prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

ABSTRACT

The objective of the investigation was to determine if it is feasible that the prescription of domain of rustic property can be a notarial function, within its indicators of validity, speed and safety; and the inconveniences that could arise from the perception of notaries. The design of the investigation was not experimental - transverse, because the information was gathered in an alone measurement. The type is explanatory because it will establish the causes of the events that are studied. From the operationalization of variables a survey was obtained validated by an expert judgment. For the compilation of the information there was used the technology of the survey, which instruments were questionnaires of questions answered by the notaries and possessors of rural properties. According to the results, the following conclusions were obtained, if it is feasible that the acquisitive prescription of rustic property may be an integral part of the notarial function, that the notarial function does allow the validity of the acquisitive prescription of domain of rustic, that the notarial function does permit the swiftness of the acquisitive prescription of domain of rustic property and that the notarial function does permit the security of the acquisitive prescription of rural property.

Keywords: Notarial function, acquisitive prescription of rustic property.

INTRODUCCIÓN

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 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). De acuerdo con (Gonzales Barrón, 2012) 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.

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 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. Como lo menciona Laguna Torres, (2010) 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.

La presente investigación responde a la preocupación de observar poseionarios que no pueden inscribir sus predios rústicos, desanimándose de hacerlo mediante la vía judicial o la vía administrativa, por ese motivo la presente investigación sugiere que se pueda

brindar un mecanismo alternativo para que los poseionarios cuenten con más herramientas para lograr la titularidad e inscripción del predio rural, ya que la vía notarial ha confirmado ser un mecanismo efectivo para el saneamiento de inmuebles, garantizando que el trámite no sólo sea rápido sino eficaz, brindando una serie de exigencias, teniendo como principio la protección de los derechos de los titulares. 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.

Así mismo en el presente estudio se encuentran las respuestas de parte de los notarios de la provincia de Barranca y de los poseionarios de los predios rústicos de esta localidad sobre su percepción de celeridad, seguridad, validez. Con este trabajo se pretende acercarse al problema observado; para ello en el capítulo I se describe la realidad problemática planteándose los objetivos de la investigación. En el capítulo II se encuentra el marco teórico. El capítulo III está referido a la metodología del trabajo y los instrumentos que se han utilizado. En los capítulos subsiguientes se encuentran los resultados, la discusión, las conclusiones y las recomendaciones del trabajo.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

La dinámica de la sociedad ha sufrido cambios en los últimos tiempos en relación al derecho de la propiedad. Nuestra Constitución Política del Perú, reconoce al instituto jurídico de la propiedad, la cual tiene que demostrar su acreditación como un lazo existente entre el derecho de propiedad y el registro, dado que, con la inscripción registral, el derecho de propiedad alcanza su pleno desarrollo para convertirse en una garantía de la propiedad.

Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que

permitan institucionalizar el derecho (...). (Tribunal Constitucional, 2003)

Expediente N° 0016-2002-AI- TC, 2003, fundamento 5).

La necesidad de los poseionarios de formalizar su predio rural ante la SUNARP, hace que busquen diversas vías, siendo que, al existir demasiada carga procesal en los juzgados y al haber plazos excesivos en la instituciones del Estado como la DIREFOR y COFOPRI recurren a la notaría, viéndose reflejado esta situación con el incrementando de solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio en la notaría del Dr. Hector Gonzalez Rosales, desde el año 2014. En merito a lo que menciona Salazar Tarazona, (2017) un buen sistema registral, debe considerar y permitir principalmente la incorporación de predios rurales porque se encuentran en una situación de mayor complejidad y difícil acceso a los Registros Públicos. Es por tal motivo que se debe brindar mayores alternativas de saneamiento, siendo una de ella la vía notarial, ya que ha demostrado ser muy eficiente en asuntos no contenciosos. Al incrementarse las solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la notaría de la provincia de Barranca, se plantea la siguiente interrogante:

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿Cuáles serán los efectos a generarse con la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predio Rústico a los notarios en la Provincia de Barranca durante el año 2017?

1.2.2 Problemas específicos

- ¿La asignación de competencia en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en una notaría generará validez?
- ¿La asignación de competencia en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en una notaría tendrá celeridad?

- ¿La asignación de competencia en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en una notaría ofrecerá seguridad?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Determinar la factibilidad de la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico a los notarios en la Provincia de Barranca, año 2017.

1.3.2 Objetivos específicos

- Determinar si será válido que la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico pueda ser una función notarial.
- Determinar si habrá celeridad cuando la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico pueda ser una función notarial.
- Determinar si será seguro la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en una notaría.

1.4 Justificación de la investigación

La presente investigación es conveniente porque permitirá comprender mejor los efectos a generarse con la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico a los notarios en la Provincia de Barranca, año 2017. Su relevancia social radica en la preocupación de lograr una mayor igualdad en relación a los predios urbanos, porque con la asignación de esta función se estaría propiciando la titularidad de predios que hasta la fecha demanda mayor tiempo y dinero en comparación a los trámites de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio urbano. Tiene implicancia práctica porque proporcionará un procedimiento de actuación mucho más ágil. Su valor teórico se centra en el análisis de teorías, como insumo para nuevas

investigaciones; y tiene utilidad metodológica, porque permitirá validar instrumentos de acuerdo a la realidad local.

1.5 Delimitaciones del estudio

- Delimitación Espacial: Provincia de Barranca, ubicado en el departamento de Lima, cuyas coordenadas geográficas son $10^{\circ} 40' 00''$ S $77^{\circ} 43' 00''$ O.
- Delimitación Temporal: Enero 2017- abril 2018.
- Delimitación Social: Población posesionaria de predios rústicos y las notarías de la Provincia de Barranca. La delimitación tiene dos aristas, por un lado, una importante población que son poseedores de predios en zonas no consideradas urbanas o de poco desarrollo, que se ubican en lugares donde la autoridad aún no lo ha reinsertado legalmente o ha realizado saneamiento; y, la segunda arista la ubicamos en la participación activa de las notarías que por ley, se les ha encargado la misión del saneamiento legal a través de la prescripción.

1.6 Viabilidad del estudio

El presente trabajo ha sido viable por las siguientes razones:

- Por la disponibilidad financiera y de tiempo para la ejecución de la investigación.
- Por la colaboración en la obtención de información por parte de los notarios de la provincia de Barranca.
- Por la disponibilidad de las fuentes de información.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Investigaciones internacionales

Discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión. Universidad de Costa Rica. (Quirós Lobo, 2008).

El objetivo fue determinar y exponer lo que debe entenderse por título como requisito de la usucapión para su aplicación en la praxis jurídica. Su investigación estuvo basada en el método comparativo- deductivo aplicado en doctrina, legislación, investigación de expedientes judiciales, jurisprudencia nacional y derecho comparado. La conclusión que tiene vínculo con el presente trabajo de investigación es que manifiesta, que la usucapión debe ser tomada y analizada como figura jurídica que tiene como efecto adquirir el derecho de propiedad, sean éstas, un título, buena fe y una posesión calificada como hábil, lo que implica que será ejercida de manera pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño por el término de tiempo que establece la ley.

La prescripción en el campo civil. (Reynoso Peñafiel, 2007). Universidad de Azuay.

El objetivo de su investigación fue explicar la influencia que tiene la prescripción en la sociedad ecuatoriana. Entre sus conclusiones menciona que, solo el poseedor puede llegar a adquirir el bien en base a la prescripción adquisitiva; y que la prescripción

adquisitiva de dominio, como institución pertenece al conjunto de normas que regula las relaciones de los integrantes de una sociedad, por cuanto ayuda a constituir el dominio de aquellas personas que, teniendo bajo su posesión determinado bien, no puede disponer del mismo, por falta de título.

Necesidad de reformar el art. 2411 del código civil ecuatoriano en cuanto al tiempo en que opera la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, creando un reglamento de aplicación de la misma. (Díaz Páez & Granda Mejía, 2013). Universidad Nacional de Loja.

El objetivo de su investigación fue realizar un estudio crítico, jurídico y doctrinario sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Para su investigación utilizó el método descriptivo. Su técnica de investigación fue la recolección de la información y la encuesta. La conclusión que tiene referencia es que los municipios no manejan claras políticas de legalización y acceso a títulos de propiedad de los ciudadanos, dando la impresión de la falta de importancia ante la problemática básica, que no pueden llegar para quien aun siendo poseedor legítimo no son propietarios de su casa o terreno.

2.1.2 Investigaciones nacionales

Evaluación de predios rurales titulados y no titulados en comunidades de la carretera Bellavista- Mazán en aspectos económicos, sociales y ambientales, provincia de Maynas, región Loreto. (Vásquez Rojas, 2015) Tesis de pregrado. Universidad Nacional de la Amazonía Peruana.

El estudio comprendió el ámbito de la carretera Bellavista-Mazan, lugar donde están ubicados los caseríos de Picuro Yacu, Santa Clotilde y 18 de enero. Su objetivo fue comparar aspectos económicos, sociales y ambientales en predios rurales titulados y no titulados en la carreta Bellavista-Mazán. La conclusión que tiene referencia refiere es sobre las personas que con terrenos sin título, producto de sus actividades agrícolas refieren obtener ingresos económicos de S/. 95,16/mes en promedio; mientras las personas que cuentan con título de propiedad con actividades agrícolas, ganaderas y piscícolas dicen obtener S/. 1656,57/mes. Estos resultados indican una gran desigualdad en oportunidades

para las personas que tienen título de propiedad de las que no tienen, desde el punto de vista económico y social.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 Posesión

“La posesión tiene una enorme importancia porque es el contenido de muchos derechos reales. Es, en primer término, el contenido de la propiedad. El propietario tiene derecho a poseer dado que está facultado a usar, a disponer y a disfrutar” (Avendaño Arana, 2010).

(Avendaño Arana, 2010) menciona que:

El concepto de la posesión es en el Código actual el mismo que en el Código de 1936. En ambos se acoge la doctrina posesoria de Ihering, que nos llegó del Código alemán. Se descarta, por consiguiente, toda referencia al *animus domini* que exigía Savigny. (...) . Así, nuestro Código Civil de 1852 acogió la teoría posesoria de Savigny. (pág. 57-58)

Savigny mencionado por (Avendaño Arana, 2010) menciona que la posesión tiene dos elementos: el *corpus* y el *animus*. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el *animus* es la intención de conducirse como propietario. Ihering descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. Y en cuanto al *corpus*, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario. Según el Código Civil, artículo 896, la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

González Barrón G., Los Derechos Reales y su inscripción Registral, (2013) señala que: “La posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo con

relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial” (pág. 130).

Para nuestro Código Civil, la posesión es un derecho real que se instaura por la conducta que tienen las personas sobre los bienes, o cuando se produzca el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad. El origen de la posesión es la apariencia de derecho que se inicia a partir de la conducta. La posesión tiene justificación porque cuando alguien actúa sobre un bien ejerciendo una conducta que aparenta la existencia de un derecho, es porque le corresponde el derecho que se encuentra aparentando. (Mejorada Chauca).

La posesión es un derecho que prescinde de la prueba sobre las titularidades que provienen de la propiedad. Se configura a partir de hechos o conductas, a las cuales el sistema legal otorga una serie de consecuencias jurídicas. Se trata de un derecho peculiar que tiene autonomía frente a la propiedad y sus desmembraciones. (Diez-Picazo & Gullón, 2016) pág.102

“En efecto, la posesión es un valor patrimonial de primer orden, pues resulta frecuente que se trate, del único activo de muchos peruanos” (González Barrón G., Los Derechos Reales y su inscripción Registral, 2013), pág. 154.

La posesión en el Perú, permite que el poseedor pueda gozar, usar o disfrutar de los bienes; permitiendo un aprovechamiento económico de estos. (Lama More, 2015).

2.2.1.1 Adquisición originaria y adquisición derivativa de la posesión

Salvatierra Valdivia & Tarazona Alvarado, (2010) menciona que la adquisición originaria, tiene como consecuencia un hecho propio y exclusivo del poseedor, el cual se conoce también como posesión unilateral que aparece sin la interposición de otra persona que en el caso de los bienes inmuebles, la adquisición originaria de la posesión se produce con la ocupación del bien. Menciona que nuestra legislación no acepta la adquisición de la propiedad inmueble por la simple posesión, sino a través de la prescripción adquisitiva de

dominio, para la cual se requiere además de la posesión, que cumpla con el tiempo establecido por ley y que esta posesión sea continua, pacífica y pública como propietario.

Sigue mencionando que la adquisición derivativa, se obtiene por la transferencia de la posesión de una persona a otra, el cual se llama posesión bilateral; pues requiere de un intermediario (poseedor), que se deriva de la posesión a transmitirse a la siguiente posesión, apareciendo una secuencia de posesiones. Explica que la posesión derivativa puede ser por acto inter vivos o mortis causa, que la posesión derivativa mortis causa es la que proviene de la sucesión hereditaria, ya que, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. En donde a este tipo de posesión se le llama también "posesión civilísima" dado que se transmite de pleno derecho y sin necesidad de acto alguno por parte de los herederos, salvo que se renuncie a la herencia, en tal supuesto la posesión no se habría transmitido. La posesión derivativa por acto inter vivos surge como consecuencia de una cesión a título oneroso o gratuito; en ambos casos se requiere la entrega de la cosa, que se producirá en mérito de un título. (Salvatierra Valdivia & Tarazona Alvarado, 2010).

2.2.1.2 Clases de posesión

Avendaño Arana, (2010) menciona que dentro de la clasificación podemos encontrar al poseedor inmediato, el que tiene "contacto con la cosa", en donde el poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud de un título y que son dos los requisitos que se requiere para que aparezca esta figura: la temporalidad de la posesión y que es producto de un título, pudiendo ser por ejemplo, un contrato de arrendamiento; y que lo usual es que el otorgante del contrato sea el propietario del bien, con lo cual este es el poseedor mediano y el arrendatario, el inmediato. Pero que puede ocurrir que el contrato de arrendamiento sea otorgado por un no propietario, como podría ser un usurpador; en este caso se estaría ante dos poseedores ilegítimos, el usurpador y el arrendatario del usurpador en donde a pesar de ser ilegítimos y de que el título ha emanado de un no propietario; el usurpador (otorgante) será poseedor mediano y el arrendatario será poseedor inmediato. El Código Civil se ha cuidado al definir al poseedor mediano, no ha dicho que es el propietario, dice que es quien confiere el título. Para que haya posesión mediana e inmediata es indispensable que haya

un contrato que vincule al mediato y al inmediato y que impone a este último la obligación de restituir, por esto la posesión es temporal (Avendaño Arana, 2010).

2.2.1.3 Prueba de la posesión en concepto de dueño o del animus domini

La prueba de la posesión en concepto de dueño o del animus domini ha sido analizado por diferentes autores, así tenemos que Díez Picazo citado en (González Barrón G. H., 2006), menciona que hay posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño.

“El animus domini no puede quedar en el ámbito psicológico del poseedor, tiene que materializarse a través de su comportamiento. El animus domini es la voluntad de sujetar el bien como la sujeta el titular del derecho real” (Sacco y Caterina citado en (González Barrón G. H., 2006), pág. 115.

Según González Barrón G. H., (2006) El animus domini, no pueden tener los poseedores cuya procedencia no sea bajo el concepto de dueño, esto quiere decir que no es el caso de quienes lo poseen solo como arrendatarios, comodatarios, inquilinos, etc. Que en este caso la doctrina ha pensado una noción más amplia que la de poseedor en concepto de propietario” y por ello actualmente se habla de “poseedor en concepto propio” o “en nombre propio”. Este poseedor se caracteriza por contar con el poder de hecho sobre el bien en calidad de propietario o de titular de cualquier derecho real que tenga el bien. Esta categoría tiene como fin aunar a los poseedores que se hallan habilitados para ganar por usucapión el derecho real en caso de posesión continua; en este caso estaríamos en presencia de lo que también se ha llama “posesión civil”, es decir, aquella que se ejerce como si correspondiese al titular de un derecho real. El “animus domini” referido al poseedor en concepto de dueño, se amplía con el “animus rem sibi habendi” (tener la cosa como suya) a todos los poseedores en concepto de titular de cualquier derecho real. En cuanto a la posesión con “ánimo de dueño o de propietario”, ésta significa que el poseedor no llega a reconocer un vínculo con el titular, posee sin admitir el derecho como suyo.

“No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si se posee en concepto distinto del dueño, por ejemplo, en el arrendamiento o en el de precarista” Peña Bernaldo citado en (González Barrón G. H., 2006), pág. 116.

2.2.1.4 Posesión Pública

Hernández Gil citado en González (Barrón G. H, 2006) menciona que la posesión es un hecho de la realidad física, se manifiesta socialmente; esto quiere decir que una posesión clandestina no llega a ser posesión pública. Quien aspira a tener el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse, no puede tener conductas equívocas o fundarse en meras tolerancias de un verdadero poseedor, pues la clandestinidad es mirada por la sociedad con reprobación, en cuanto sustrae a algo del curso natural de las interacciones humanas.

González Barrón G. H (2006) señala que las hipótesis en donde se excluye la publicidad en la posesión, pueden ser objeto de la siguiente tipología:

- **Contacto físico oculto:** El detentador del bien se limita a tener contacto físico con el bien, pero sin llamar la atención externa de nadie, pues consciente o inconsciente se busca mantener este hecho en una esfera de clandestinidad. Por ejemplo: un invasor que llega a una casa de playa durante los meses de invierno, sabiendo que los dueños no la habitan en esa estación del año. Si el invasor no genera acto extremo alguno, limitándose a un aprovechamiento individual del bien, sin darle contexto social, entonces el sujeto ni siquiera llega a ser poseedor, y menos aún se encuentra habilitado para la usucapión.
- **Contacto físico tolerado:** El poseedor del bien permite contactos físicos esporádicos o de poca significación a un tercero. Allí tampoco existe posesión (art. 904 C.C.). Por ejemplo: el dueño de una finca permite a su vecino la entrada en su jardín todos los días para contemplar las flores. (pág.121). Se tiene que brindar la exteriorización propia del uso de las cosas, según su naturaleza y las circunstancias, para que la posesión sea pública. El usucapiente tiene que comportarse con la utilización de la cosa, no de un modo especial,

sino, conforme a los razonamientos reales usuales. Todo ello se traduce, que el carácter público de la posesión habrá de ser objeto de prueba, como todos los demás requisitos y podrá ser materia de debate. Hernández Gil citado en (González Barrón G. H 2006).

2.2.1.5 Posesión Pacífica

Es racional que se permita la usucapión sólo al poseedor pacífico, quiere decir, al poseedor sin el vicio de la violencia. La posesión no conduce a la usucapión, si esta se encuentra viciada por la violencia, hasta que el vicio haya finalizado. Se entiende finiquitada la violencia cuando la posesión se consuma por la cesación de actos materiales de violencia, o cuando la posesión se asienta a favor de una de las partes. (González Barrón, 2006), pág. 122-123.

2.2.1.6 Posesión Continua

Se puede conservar la posesión, aunque se haya perdido contacto físico sobre el bien, siempre que se encuentre en retomar el contacto físico sobre el bien, en cualquier momento. Savigny mencionado en (González Barrón G. H., 2006)

La imposibilidad de injerencia es incompatible con la conservación de la posesión, pero en esta frase debe entenderse una “imposibilidad definitiva”. Por tanto, se conserva la posesión en aquellos períodos de tiempo en los cuales el bien sea temporalmente inidóneo para sufrir la dominación física o económica del hombre (por ejemplo: el fundo ubicado en una zona montañosa accesible sólo en verano). Savigny Sacco y Caterina citado en (González Barrón 2006) pág. 124)

La posesión continua significa mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre éste. La continuidad del hecho posesorio, que es la clave de la apariencia legitimadora, deberá extenderse por la cantidad del tiempo establecida en la ley para la consumación de la usucapión. (González Barrón G. H, 2006), pág. 125

La continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto. Desde el Derecho romano se conoce la llamada “accesión de posesiones”, es decir, la unión de dos posesiones cuya finalidad es conceder al poseedor actual la facultad de aprovecharse de la posesión del anterior titular a efectos de facilitar el cumplimiento del término legal de la usucapión. Hernández Gil citado en (González Barrón G. H, 2006).

2.2.1.7 Posesión Agraria

Una característica fundamental de la posesión agraria es la necesidad de ejecutar actos económicos sobre el predio de naturaleza rural, como única fórmula válida para enrumbarse hacia la usucapión. Esta es una diferencia sustancial con la posesión civil, en la que basta el control sobre el bien, aunque no sea con alcance productivo. (González Barrón G., 2013).

2.2.2 Propiedad

Avendaño Arana, (2010) señala que:

La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporeales (derechos). Cuatro atributos o derechos confieren la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

- Usar, es servirse del bien.
- Disfrutar, es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades.
- Dispone, es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien.
- Nos dice también el Código que el propietario puede reivindicar el bien. Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. ¿A qué se debe esto? Muchas pueden ser las

causas, desde un desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. (pág.137-138).

Avendaño Arana, (2010) menciona que aparte de los atributos, la doctrina analiza los caracteres de la propiedad, que son cuatro: es un derecho real; un derecho absoluto; un derecho exclusivo y un derecho perpetuo;

- En cuanto a lo primero, la propiedad es el derecho real por excelencia; la propiedad establece un vínculo directo y estrecho entre el titular y el bien, ejercita sus atributos sin la mediación de un tercero, además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos;
- Es un derecho absoluto, porque confiere al titular todas las facultades que recae sobre el bien. La propiedad es exclusiva, porque elimina todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice;
- Es absoluto, porque no da lugar a otro derecho; la institución de la copropiedad, no desvirtúa la esencia de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno, lo que sucede, es que lo ejercitan varios titulares;
- Y la propiedad es perpetua, esto significa que ella no se extingue por el solo no uso, el propietario puede dejar de poseer y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que lo transfiera o se adquiera por prescripción.

2.2.2.1 Prescripción adquisitiva de dominio o Usucapión

González Barrón G. (2013) menciona que la usucapión nace para otorgar certeza a las titularidades sobre bienes. Desde sus orígenes en el Derecho romano, su función siempre ha sido suplir las irregularidades de los sucesivos títulos de transmisión que se hubieren dado, en especial la carencia del derecho por parte del transferente. Los romanos habían establecido una regla lógica: “nemo plus iuris”, es decir, nadie puede transmitir lo que no tiene. En ese sentido, si el transferente no era propietario, no podía transmitir al adquirente la propiedad. Los juristas romanos, vieron en la aplicación de esta regla un problema de incertidumbre en las relaciones jurídicas, lo cual podía hacer totalmente inviable el tráfico sobre bienes, Ya que, la única forma de adquirir con seguridad implicaría constatar quién fue el primer propietario de un bien originario, y luego verificar la legalidad, de los sucesivos actos de transmisión. Esta constatación no era posible, porque se desconocía por irremediable del tiempo, quienes fueron sus transferentes, o aun cuando se tuviese noticias, nada permitía hacer una constatación segura, dado que el transcurso de los años habría eliminado cualquier prueba de ese hecho. Por tanto, la usucapión nace como el instrumento que otorga certeza respecto a la titularidad de los bienes, pues la carencia de derecho del transmitente era subsanada con la posesión continua por un año en el caso de los bienes muebles, y dos años en los inmuebles. (González Barrón G. 2013).

La prescripción adquisitiva de dominio, es una figura del derecho civil, que se ha convertido en una forma de adquisición de la propiedad, que normaliza la situación de posesión a propiedad, por el transcurso del tiempo, y exigiendo que la posesión sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, logrando extinguir el derecho de propiedad del anterior dueño. La prescripción adquisitiva también sirve como medio de prueba de uso de una propiedad.

“Lo que busca la *possessio utile ad usucapionem* es declarar y reconocer como propietario de un inmueble o (mueble) a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera el real dueño, durante el plazo que la misma ley indica” (Levitan, 1979), pág. 43.

La usucapión se incardina con los aspectos más profundos del hombre, de la vida y de su concepción del mundo. Se trata, pues de un hecho visible, notorio, propio de la realidad física, y que supera las abstracciones, los formalismos, las ideas. Es el triunfo de la fenomenología crítica por sobre el puro idealismo; por lo menos en el ámbito de la propiedad. El derecho romano, precisamente, se basa en cuestiones objetivas, de esencia, más allá de idealismos o subjetivismos. Este principio es la base justificativa de la usucapión como hecho que identifica la propiedad. (Zumaeta Muñoz, 2014), pág. 497.

La prescripción adquisitiva de propiedad, se le denomina también usucapión. Es una forma originaria de adquirir la propiedad inmueble o mueble y otros derechos reales, mediante la posesión de los mismos por el transcurso del tiempo y condiciones señaladas en la ley civil. (Zumaeta Muñoz, 2014) pág. 499.

“La función de la prescripción adquisitiva o usucapión (que etimológicamente significa la adquisición por el uso), se desprende de la propia definición que desde el derecho romano se le ha dado a esta institución” (Beranstain Quevedo, 2010), pág. 237.

Albadejo García, (1994) señala que la prescripción adquisitiva: “es la adquisición de dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir propiedad” (pág. 166).

Mientras que Peña Bernaldo de Quirós, (1999) manifiesta que: "es la adquisición del dominio (o de un derecho real), mediante la posesión en un concepto de dueño (o titular) continuada por el tiempo determinado por la ley" (pág. 121-122).

(..) La prescripción adquisitiva de dominio, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción. (González Barrón G., 2013), pág.193.

Según (Alvarez Caperochipi, 1986):

La usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad formal. Es, pues, algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión. (pág.143).

Albadejo García, (1994) sostiene que: “Usucapión o prescripción adquisitiva, es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y las condiciones que fija la ley” (pág. 147).

La usucapión puede catalogarse como un hecho jurídico preclusivo, esto es que pone fin a los debates sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable tiempo transcurrido, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño), y más bien se manifiesta como preferente del interés encaminado por la situación de hecho presente (el del poseedor). Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un mecanismo de prueba absoluta

de la propiedad por la que todos los debates potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos. (Falce, 1985) pág. 410)

La verdadera función de la usucapión no es facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad a favor del adquirente a título derivativo, quien sólo necesita mostrar su título válido de adquisición, así como el de sus transmitentes, y además probar la posesión a título de dueño por el término de ley, la usucapión logra subsanar las irregularidades de los títulos, naciendo como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad. Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces el ser propietario da lo mismo que haber cumplido con los requisitos de la usucapión. De esta manera, la función primaria de la usucapión, lleva directamente a convertirla en el modo de adquisición de la propiedad. Si la usucapión es el medio por excelencia de prueba de la propiedad, entonces sí resulta justificado que la declaración de propiedad, pueda efectuarse a través de un asunto no contencioso, siempre que no surja controversia, pues en este procedimiento el notario se limita a constatar la existencia de la prueba mediante los distintos recaudos que presenta el solicitante, a la cual se unirá la apreciación del notario mediante el acta de presencia, así como la declaración de testigos y de colindantes y la falta de oposición de las personas directamente interesadas. (González Barrón G. H., 2006).

La prescripción adquisitiva de dominio no solo cumple una relevante función de seguridad jurídica, sino, que hace posible un impulso de la producción con miras a la economía. La seguridad o certeza de las relaciones jurídicas no es admisible. Santos Justo como se citó en (González Barrón G., Los Derechos Reales y su inscripción Registral, 2013).

En efecto, la doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la propiedad, de poder convertir al poseedor ilegítimo en propietario. Su verdadera naturaleza jurídica es esta última porque así se la utiliza en prácticamente todos los casos. Lo frecuente, es que sirva para que el propietario acredite su derecho de propiedad, si no

hubiese la prescripción adquisitiva, la prueba del derecho de propiedad de los inmuebles sería imposible. (Avendaño Valdez, 1993)

La prescripción adquisitiva tiene una razón de ser, de tanta importancia que la seguridad jurídica, y referida a la racionalidad económica (...). La razón es simple: la atribución de la riqueza solo se justifica si se la utiliza y disfruta para el logro del bienestar colectivo. Solo recientemente se habla de la función social de la posesión, como elemento característico y base de la ordenación jurídica de los hombres en sus relaciones con referencia a las cosas materiales. (González Barrón G, 2013), pág.200, por lo que sustentan la importancia de la prescripción adquisitiva.

2.2.2.2 Sujetos y objeto de la prescripción adquisitiva

En principio, toda persona natural o jurídica (...) puede ser sujeto activo de la prescripción adquisitiva, basta que tengan capacidad de goce para que lo puedan hacer. En el caso de personas naturales con incapacidad de ejercicio poseen a través de sus representantes. Asimismo, en principio, se puede prescribir contra cualquier persona natural o jurídica, inclusive el Estado cuando actúa como persona de derecho privado. (Beranstain Quevedo, 2010), pág.238-239.

"(...) respecto a la capacidad y legitimación necesarias para usucapir, basta afirmar que es precisa la aptitud para poseer en concepto de dueño o titular del derecho que se usucape" (Albadejo García, 1994), pág. 174.

En ese sentido, "son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres" mencionado en (Peña Bernaldo de Quirós, 1999), pág. 125, pero, se debe tener presente que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, por ser bienes de uso público, de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú.

2.2.2.3 La usucapión es un hecho jurídico complejo

Para Alvaladejo García, (2004) el fundamento de la usucapión se halla en la idea acertada o no, pero acogida por nuestra ley de que, en aras de la seguridad del tráfico, es,

en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado. Todo lo demás, que se diga sobre el fundamento de la usucapión, son músicas. (pág. 35)

Según Albaladejo para que se constituya la prescripción adquisitiva se requiere de la posesión como elemento de justicia, y el período de tiempo como elemento de seguridad. También debe presentarse la inacción del propietario, quien no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero, y que constituye un elemento de sanción. Ya que la actitud negligente, abstencionista e improductiva del dueño justifica la pérdida del dominio. ¿Y por qué se escoge la posesión como base de justicia para la usucapión o elemento característico?, la razón es la posesión que configura una realidad misma y efectiva del derecho; por eso la mejor doctrina señala que la propiedad se justifica gracias a la posesión, ya que el título formal es solo un medio para lograr la finalidad intrínseca de cualquier derecho real, que es, el aprovechamiento y disfrute máximo de los bienes, lo cual significa poseerlos.

El segundo elemento de la usucapión lo constituye un tiempo bastante extendido de posesión, de esa manera se permite que el propietario pueda ejercer las pretensiones jurídicas de recuperación del bien (reivindicación). Si luego de todo ese lapso de tiempo se mantiene la tensión entre el titular formal frente al poseedor que invierte y produce, entonces la solución a favor de este último se impone por sí misma. El tercer elemento de la usucapión lo constituye la inactividad del titular, que configura una sanción en contra del titular que se originó por su desidia. (Extraído de (González Barrón G., 2005).

2.2.2.4 Clases de prescripción adquisitiva y sus requisitos

Los artículos 950 y 951 del Código Civil (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2015), distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente:

- La posesión, debe ser continua, pacífica, pública y como propietario;

- El tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan 10 años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan 5 años. La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y cómo propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos señalados. (Beranstain Quevedo, 2010).

Seguidamente se comentará cada uno de estos requisitos:

- Posesión continua

Para que se cumpla este requisito no es forzoso que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría. Por ejemplo, si una persona que vive sola en un departamento, lo usual es que cuando salga a trabajar, a estudiar o se vaya de viaje, cierre la puerta con llave, y cuando llegue volverá a realizar los diversos actos de goce sobre ese bien, ese comportamiento demuestra cuidado, diligencia, como lo tendría cualquier dueño de un departamento, y expresa que este bien se encuentra dentro de su esfera jurídica, por lo que conserva la posesión del inmueble a pesar de no tener un contacto permanente sobre él. El artículo 904 del Código Civil establece que se conserva la posesión, aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera, un caso común de nuestra realidad geográfica es que por las fuertes y constantes lluvias que azotan, las carreteras se vean bloqueadas por la caída de huaicos, lo que genera que muchas veces los campesinos no puedan llegar a sus chacras. Sin embargo, a pesar de la imposibilidad de ejercer la posesión de las chacras, no significa que ellos hayan perdido la posesión. (Beranstain Quevedo, 2010). La situación mencionada es constante en las zonas rurales, zonas de la sierra y selva por lo cual el derecho a la posesión está garantizado por el artículo 904 del Código Civil.

La continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto. Desde el Derecho romano se conoce la llamada accesión de posesiones, es decir, la unión de dos posesiones cuya finalidad es conceder al poseedor actual la facultad de aprovecharse de la posesión del anterior titular a efectos de facilitar el cumplimiento del término legal de la usucapión". Hernández Gil como citado en (Beranstain Quevedo, 2010), pág.240.

González Barrón G. H., (2003) menciona que nuestra doctrina, lo conoce con el nombre de "suma de plazos posesorios", y está reconocida en el artículo 898 del Código Civil. Que la accesión de posesiones requiere una transmisión válida del bien y la tradición; entre el poseedor anterior y el poseedor actual, que la transmisión válida indica la existencia de un negocio jurídico transmisivo entre las partes el cual debe ser un negocio estructuralmente, aunque sea ineficaz por faltarle al transmitente la titularidad del derecho. Que la importancia fundamental de esta figura se encuentra en facilitar el cumplimiento del término legal de la usucapión, y por ello, las posesiones que se unen deben ser homogéneas.

➤ Posesión pacífica

"Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas" (Albadejo García, 1994), pág. 184. Una vez que hayan terminado los actos de violencia, recién en ese momento se puede considerar que existe posesión pacífica.

➤ Posesión pública

La posesión pública es aquella que pueda constar una demostración de los actos posesorios.

El usucapiante es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesaria que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser

conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida. (Papaño, Kiper, Dillon y Causse citados en (Beranstain Quevedo, 2010), pág. 241

Como dice Beranstain Quevedo, (2010) contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, que carece de eficacia posesoria; y menciona como ejemplo a una persona que ingresa por las noches a un inmueble por un pequeño hueco en la pared, y que antes de que amanezca se retira del inmueble. Dice que esta persona no podrá adquirir la propiedad por prescripción, ya que su posesión ha sido clandestina. Por lo tanto, la prueba de la publicidad de la posesión se da a través de las testimoniales de los vecinos, que son las personas idóneas para atestiguar si la persona que invoca la prescripción ha ejercido una posesión de público conocimiento.

➤ Como propietario

Se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, pero no se trata creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno (por ejemplo, el invasor de un terreno) y el mediato (por ejemplo, el arrendador no propietario) pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (por ejemplo, el arrendatario-artículo 905 del Código Civil), y el servidor de la posesión (por ejemplo, el guardián de una casa-artículo 897 del Código Civil.), no lo pueden hacer. (Beranstain Quevedo, 2010), pág. 241.

"No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...)" (Peña Bernaldo de Quirós, 1999) citado en (Beranstain Quevedo, 2010), pág. 241.

Si el guardián de una casa ya no se comporta como tal, quiere decir, que ya no conserva la posesión de la casa en nombre de quien lo contrató, sino que actúa como

propietario. Su comportamiento es exteriorizado, el ex guardián ya no sería un tenedor de ella, sino un poseedor de la casa, que podrá realizar la prescripción adquisitiva. (Beranstain Quevedo, 2010)

➤ Justo título y buena fe

El justo título es el acto translativo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad: como posesión en concepto de dueño y no nomine alieno (Lacruz Berdejo y otros citado en (Beranstain Quevedo, 2010)

Este justo título es el resultado de una compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del Código Civil. para considerarlo un acto válido. Por otro lado, la buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (artículo 906 del Código Civil.) (Beranstain Quevedo, 2010).

La buena fe no es solamente una creencia fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su creencia honesta. En resumen, aquí no se exige solamente una buena fe-creencia, sino que se avanza hasta una buena fe-diligencia. (González Barrón G. H., 2003) pág. 536-537.

El justo título y la buena fe son dos requisitos especiales para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, pero no son independientes. El que desee adquirir un bien por la prescripción ordinaria deberá acreditar su justo título que a su vez servirá como

sustento de presumir la buena fe. La buena fe solo durará hasta que las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente. (Beranstain Quevedo, 2010)

En relación a las prescripciones adquisitivas tenemos:

a. Prescripción adquisitiva ordinaria

De conformidad con el art. 950, Código Civil, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión ordinaria cuando a la posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de cinco años, se le suma el justo título y la buena fe, en donde la usucapión ordinaria acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que el justo título y la buena fe presente en este caso, rodean al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad. Álvarez J. citado en (González Barrón G. H., 2006)

Nuestro Código, a diferencia de otros, no define lo qué es el justo título; pues, siendo necesario recurrir a lo que manifiesta doctrina. Entonces, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una causa de adquisición, es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con virtualidad transmisiva de dominio. El otro requisito exigido en la usucapión ordinaria, es que exista buena fe por parte del poseedor, según nuestro Código Civil, existe buena fe: cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título. De esta definición legal se obtiene las siguientes conclusiones preliminares:

- La buena fe requiere que el poseedor crea en su legitimidad,
- La buena fe requiere que el poseedor tenga un justo título en el que fundar esa creencia,
- La buena fe implica que el poseedor actúa por ignorancia o por error de hecho o de derecho. (González Barrón G. H., 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, 2006)

b. Prescripción adquisitiva extraordinaria

González Barrón G. , 2006) menciona que la usucapión extraordinaria (o larga), tiene como fundamento en subsanar la falta de poder de disposición del transmitente, pero con un alcance generalizado, abarcar situaciones en que no exista el título por ser éste inmemorial, o por haberse perdido el título, o por existir dudas respecto a la buena fe del adquirente, etc. en ese sentido, la usucapión extraordinaria es el último recurso para regularizar las situaciones de hecho, y en las que no se toma en cuenta requisitos de orden jurídico-formal, bastando la posesión continua, pacífica, pública y como propietario, lo único que juega es la apariencia fáctica, más no la apariencia legal, y la continuidad de la apariencia. Asimismo que la usucapión no está pensada para proteger al poseedor de mala fe, sino a cualquier poseedor cuya apariencia de comportamiento análogo al de un titular sea decisiva en el ámbito social, y al margen de cualquier condicionamiento jurídico formal que sin embargo, es posible que de esa manera un poseedor de mala fe pueda adquirir la propiedad a través de la usucapión extraordinaria y que de conformidad con el artículo 950 del Código Civil, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión extraordinaria cuando se tiene una posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de diez años; y con respecto al Código de 1936, menciona que se ha producido una sensible reducción de plazos en cuanto a los bienes inmuebles, pues antes se requería una posesión por treinta años.

Alvarez Caperochipi, (1986) en referencia al párrafo anterior señala que: “El legislador justifica esta medida por la revolución actual en materia de comunicaciones” (pág. 152). Esta situación, va a permitir que el solicitante conozca a través de terceras personas, si existen poseedores en concepto de dueños, en referencia al predio que desea prescribir.

2.2.2.5 Efectos de la usucapión

Para González Linares, (2007), son los siguientes efectos:

- Otorga seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, y en especial a la propiedad, que es la columna vertebral del derecho privado patrimonial.

- Consolida la posesión (hecho) transformándola en propiedad (derecho).
- Remedia la carencia de pruebas en tracto sucesivo descendiente del derecho de propiedad.
- Sanciona la desidia, negligencia, y el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio del derecho.

El efecto principal de la usucapión es que el poseedor adquiere la propiedad. En doctrina se discute si la usucapión surte efectos de manera automática con el solo transcurso del plazo posesorio establecido en la ley, o si se requiere la declaración constitutiva pronunciada por autoridad judicial o por otro oficial público autorizado por ley. El ordenamiento jurídico peruano no contiene norma expresa que despeje dicha interrogante, pero algunos autores se han pronunciado en el sentido de considerar que la usucapión no surte efectos de pleno derecho, debiendo ser ésta invocada por el interesado. No obstante, ello, la doctrina se muestra partidaria en gran mayoría por la tesis contraria, esto es, por considerar que los efectos de la usucapión se producen en forma automática, con el simple transcurso del tiempo, unido a una posesión hábil que reúna todos los requisitos. De los artículos 950 y 951 del Código Civil existe cierta base para resolver la cuestión a favor de la última postura, ya que se establece que la propiedad se adquiere con la posesión cualificada y por el término legal, sin necesidad de exigencia o investidura formal por parte de autoridad o funcionario público. (González Barrón G, 2006)

Se sostiene que el efecto adquisitivo de la usucapión se produce de manera automática, con el solo transcurrir del tiempo de la posesión y concurriendo con los demás requisitos no es necesario nada más para que la usucapión se estime consumada. Funcionando como modo de adquisición. A veces es imperceptible en la realidad el tránsito de la usucapión en curso a la usucapión consumada. El poseedor sigue comportándose igual, cualquiera sea el tiempo en que le contemplamos, antes o después del efecto adquisitivo. No obstante, el automatismo no quiere decir que la usucapión se imponga necesariamente al favorecido, ya que cabe la renuncia, esto no quiere decir que la usucapión actúe por cuenta propia. Diez Picazo citado en (González Barrón G. 2013).

Gonzáles Barrón G., (2013) ,menciona que la Casación N° 2792-2002-Lima, en el punto quinto, señala que la usucapión opera de pleno derecho, y la ley no obliga que para adquirir este derecho tenga previamente que obtenerse sentencia favorable que así lo declare dentro de un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio, dado que el artículo novecientos cincuentidos del Código sustantivo, es claro al establecer que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario; aunque, claro está, el pleno efecto erga omnes sólo derivará de la usucapión reconocida por sentencia judicial e inscrita en los Registros Públicos conforme a la parte final del citado artículo novecientos cincuentidos del mismo Código.

2.2.2.6 Cuestiones civiles de la prescripción adquisitiva que deben considerarse en la declaración notarial

Gonzáles Barrón G.,(2006) menciona que si bien la Ley N° 27157, y sus normas reglamentarias y complementarias regulan específicamente el ámbito de aplicación, el trámite y los requisitos del procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial, ello no lo limita para que pueda aplicar las reglas, principios y doctrina del Derecho Civil referida a los modos de adquisición de la propiedad, en especial a la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio en donde se cometería un grave error de postularse que la prescripción adquisitiva en sede notarial no tiene vinculación con la usucapión civil, pues en realidad se trata de la misma institución y, por ende, el notario al momento de realizar la declaración respectiva deberá regirse por las normas sustantivas del Derecho civil, pues la Ley N° 27157 es básicamente de corte procedimental.

2.2.2.7 Lineamientos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos

El 10 de noviembre del 2015 se publicó en el diario Oficial El Peruano la Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI con el objeto de garantizar una adecuada titulación de predios rústicos de propiedad del Estado y de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 0556-2015-MINAGRI (Parte Pertinente)

Artículo 3

Artículo 3.1 Casos de excepción de los procedimientos de formalización y titulación (Ministerio de Agricultura y Riego, 2015)

Se exceptúa de los procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado y de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, a los inmuebles siguientes: Los predios o terrenos que formen parte del territorio de comunidades campesinas y/o nativas reconocidas; los predios destinados al uso o dominio público o, estén siendo utilizados en la prestación de servicios públicos; los predios rústicos ubicados dentro del ámbito de áreas naturales protegidas; los predios rústicos que formen parte de sitios arqueológicos y aquellos declarados como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación; los predios cuya capacidad de uso mayor sea forestal, o de protección, y/o formen parte de bosques de producción permanente; y las tierras eriazas destinadas a la ejecución de proyectos hidroenergéticos o proyectos de irrigación o, que formen parte de tierras con aptitud agrícola del Estado reservadas a procesos de promoción a la inversión privada; las tierras eriazas reservadas para desarrollar proyectos de interés nacional y las reservadas para fines de defensa nacional o para la administración y uso de una entidad estatal; las tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria al 31 de diciembre de 2004 cuyo proceso de titulación se regula por lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1089 y artículo 24 y siguientes de su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.

3.2. Autoridad competente: Son de cargo del Ente de Formalización Regional, ejecutar los actos y procedimientos necesarios para la formalización y titulación de la propiedad y declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio, que comprende las acciones de saneamiento, levantamiento catastral, emisión de instrumentos de formalización, ingreso y seguimiento de inscripción de títulos en el Registro de Predios u otros actos vinculados al proceso de formalización rural.

3.4. De la inscripción de la titularidad de predios estatales a favor del Ente de Formalización Regional: De conformidad a lo dispuesto por la Primera Disposición

Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1089, concordante con el artículo 7 de su Reglamento, el Ente de Formalización Regional asumirá por razones operativas y con fines de formalización y titulación rural, la titularidad de los predios rústicos inscritos a favor de cualquier entidad estatal, regional o municipal. En virtud de la facultad contemplada por el artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, y artículo 5 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, referido a la Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, el Ente de Formalización Regional podrá solicitar la primera inscripción de dominio de aquellos sectores de la unidad territorial que no cuenten con antecedentes registrales. Las solicitudes de inmatriculación que se presenten en mérito de las mencionadas normas se efectuarán siempre que existan poseedores en los predios cuyos derechos sean pasibles de formalización rural.

Artículo 4.- Disposiciones específicas

4.1.1. Requisitos para la formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del estado

Para ser beneficiario de la formalización y titulación de un predio rústico de propiedad del Estado, el poseedor deberá acreditar el cumplimiento de los presupuestos y requisitos establecidos en los artículos 11 y 12 del Reglamento. El poseedor, sea persona natural o jurídica, deberá acreditar entre otros requisitos que establecen los artículos mencionados, haber iniciado la posesión del predio antes del 15 de diciembre de 2008, y de forma concurrente, acreditar la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por más de un (01) año, computado a la fecha de empadronamiento.

4.1.5. Solicitudes de titulación a iniciativa de parte: La formalización y titulación promovida a iniciativa de parte, que de modo excepcional permite el Reglamento, se realiza previo pago de los derechos de tramitación que establezca el TUPA del Gobierno

Regional, debiendo asumir el interesado el costo de las publicaciones y notificaciones que se requieran en la tramitación del procedimiento.

4.1.8. Calificación: Se procederá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20 y 41, último párrafo, del Reglamento. La calificación está a cargo de un abogado calificador, quien evaluará la Ficha Catastral Rural y los documentos adjuntos a la misma, recabados en campo. El abogado calificador es responsable, entre otros, de: i) identificar con vista a los documentos de identidad, a la persona que se reclama poseedor del predio de propiedad estatal; ii) calificar la Ficha Catastral Rural y los documentos adjuntos a la misma, para la titulación individual del predio rural; iii) evaluar los documentos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes; iv) determinar la procedencia legal de la titulación del predio o, en su defecto, la situación de contingencia u otro estado situacional, ingresando el resultado de la calificación en el Sistema de Información implementado para el seguimiento de los actos de formalización; y, v) expedir el informe que contenga los resultados de la calificación efectuada a la documentación. La calificación concluye con la elaboración del Padrón de Poseedores

4.1.10. Titulación: El Ente de Formalización Regional procederá a la titulación de aquellos poseedores cuya calificación no haya sido materia de oposición. De haberse formulado oposición, la titulación de los poseedores involucrados estará sujeta a las resultas del procedimiento de oposición, expidiéndose el instrumento de formalización a su favor, sólo si la resolución de primera instancia que declara Improcedente o Infundada dicha oposición haya quedado consentida o firme; o, en caso de haberse interpuesto apelación contra la citada resolución, esta es confirmada por el órgano de segunda instancia. Para la aplicación de lo dispuesto en el numeral 2) del artículo 22 del Reglamento, referido a la existencia de títulos de propiedad no inscritos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se expedirá el Título de Saneamiento a favor del titular del derecho de propiedad, siempre que el predio no se encuentre en posesión de un tercero pasible de ser formalizado mediante el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

b) Se expedirá el Título de Saneamiento a favor del actual titular del derecho de propiedad, en caso acredite la existencia de títulos de dominio que, a su vez, acrediten el tracto sucesivo de transferencias.

4.1.11. Inscripción del derecho de propiedad: Expedidos los Instrumentos de Formalización, el Ente de Formalización Regional respectivo, solicitará, mediante oficio, a la Oficina Registral respectiva, la inscripción del derecho de propiedad a favor de los beneficiarios de la titulación.

4.2. Del procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, en predios rústicos

4.2.1 Requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio: El poseedor deberá acreditar el cumplimiento de los presupuestos y requisitos establecidos en los artículos 39 y 40 del Reglamento. El poseedor, sea persona natural o jurídica, deberá acreditar, entre otros requisitos que establecen los artículos mencionados, haber iniciado la posesión del predio antes del 15 de diciembre de 2008, fecha de entrada en vigencia del Reglamento, y, en forma concurrente, acreditar la posesión directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo no menor a cinco (05) años, a la fecha de empadronamiento. No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias penales, demandas judiciales o denuncias administrativas contra el poseedor, en las cuales: No se discuta el derecho de propiedad o posesión, respecto del predio involucrado; o, cuando las demandas judiciales o denuncias penales o administrativas que cuestionen el derecho de propiedad o posesión, hubieran sido interpuestas con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de cinco (05) años; o, cuando las demandas judiciales o denuncias penales o administrativas que cuestionen el derecho de propiedad o posesión, hubieran concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, tales como declaración de improcedencia, abandono o desistimiento. En el caso de denuncias penales, demandas judiciales o denuncias administrativas en las cuales se discuta el derecho de propiedad o posesión del predio involucrado, de concluir favorablemente al demandante o denunciante, se entenderá interrumpido el plazo

prescriptorio a partir de la fecha de interposición de las mismas, según el caso, y se procederá según lo establecido en la respectiva sentencia judicial consentida o firme.

4.2.2. Medios probatorios de la posesión: Los medios probatorios de la posesión considerados en el artículo 41 del Reglamento, serán válidos tanto para el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado, regulado en el Capítulo I del Título II del Reglamento, como para el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, regulado en el Capítulo I del Título III del mismo Reglamento. Para dicho efecto, a fin de acreditar la posesión continua, pacífica, pública y como propietario de un predio rústico, el poseedor deberá presentar como mínimo dos (02) medios probatorios, pudiendo presentar más. Cada poseedor deberá presentar, como mínimo:

- Un medio probatorio obligatorio: Alguna de las declaraciones juradas señaladas en los literales a), b) y c) del artículo 41; y,
- Un medio probatorio complementario: Cualesquiera de los documentos señalados en los numerales que van del 1) al 15) del artículo 41, que será recabado en copia simple, con vista del documento original que en el acto de empadronamiento deberá exhibir el poseedor para su verificación; sin perjuicio que posteriormente la autoridad administrativa compruebe la veracidad de la documentación presentada.

4.2.9. Calificación: Esta etapa concluye con la expedición del informe de calificación y del listado de poseedores aptos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, el cual deberá contener, además de los datos de identificación personal del (los) poseedor(es) de los predios, los datos de inscripción y ubicación del predio, así como la información de sus antecedentes registrales, si los hubiera.

4.2.10. Anotación preventiva: De conformidad con el artículo 50 del Reglamento, el Ente de Formalización Regional solicitará, mediante oficio, a la Oficina Registral respectiva, la anotación preventiva de la existencia del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

4.2.11. Notificación al propietario y terceros: El Ente de Formalización Regional procederá a notificar la existencia del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, a las siguientes personas: A los propietarios del predio materia de prescripción, a los terceros interesados determinables; es decir, de quienes el Ente de Formalización Regional haya tomado conocimiento, a los titulares de cargas y gravámenes que pesan sobre el predio, de ser el caso.

Las modalidades de notificación previstas en la norma que deben cumplirse son:

- Notificación personal, que se efectuará en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad respectivo. Tratándose de personas jurídicas, en el domicilio consignado ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT.
- Notificación mediante Cartel, la cual deberá efectuarse simultáneamente en tres (03) lugares, que son: El predio materia de prescripción; la Sede del Ente de Formalización Regional correspondiente, y la sede de la Municipalidad Distrital o, alternativamente, en la sede de otros locales públicos, que pueden ser la Agencia Agraria, Junta de Usuarios, Comisiones o Comités de Usuarios, Juzgado de Paz, Gobernación, o Municipalidad Distrital del lugar en donde se encuentre ubicado el predio.

4.2.14. Expedición del Certificado de Declaración de Propiedad: Expedida la constancia de no interposición de recurso administrativo, el Ente de Formalización Regional, a través del abogado a cargo de la tramitación del procedimiento, deberá precisar, con vista al informe diagnóstico, la Resolución expedida y demás actuados administrativos, los actos necesarios que requieran ser inscritos para el saneamiento registral de cada predio prescrito, para ser incorporados al respectivo Certificado de Declaración de Propiedad, observando lo dispuesto en los incisos 1), 2), 3) y 4) del artículo 54 del Reglamento.

4.2.15. Documentos que dan mérito a la inscripción del derecho de propiedad: Oficio del Ente de Formalización Regional, solicitando la inscripción; certificado de Declaración de Propiedad; archivo digital de los polígonos de los predios involucrados; y,

de ser el caso, planos para la inscripción de la independización, acumulación o rectificación, según corresponda. De acuerdo al mandato contenido en el artículo 55 del Reglamento, el Registrador, por el solo mérito de los citados documentos, inscribirá la propiedad del predio involucrado a favor de beneficiario y, procederá al levantamiento de las cargas y gravámenes y acciones de saneamiento correspondientes.

2.2.3 Notario

Según el artículo 2° de nuestra Ley del Notariado, el notario es un profesional del derecho, dotado de la potestad de dar fe; y ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial (art. 3 Ley del Notariado), las que vienen a ser características fundamentales de su actuación y que informan la sistemática de la ley misma, por lo que tales principios habrán de tenerse como criterios interpretativos. (González Barrón G., 2012).

Menciona que la función es autónoma y no cabe revisión o apelación de su decisión ante un órgano superior, por tal motivo, la función notarial da la potestad al notario para decidir si presta su servicio o no, ante el requerimiento de un usuario. En donde es exclusiva por cuanto en el ámbito de normalidad de los derechos, es el notario quien tiene la potestad de fe pública y, en tal sentido, da fe de los actos y contratos que ante él se celebran, así como, lleva a cabo los asuntos no contenciosos permitidos por la ley. Menciona que debe ser imparcial, ya sea desde la postura objetiva o subjetiva; por la primera, el notario debe abstenerse de dar fe respecto de un acto, hecho o circunstancia en la que participe algún pariente o él tenga algún interés personal o económico, según las causales de impedimento previstas por la propia ley, hablamos de la “parcialidad objetiva”, pues el solo hecho de que se produzca el impedimento, hace que el notario no pueda participar, aun cuando su actuación pueda ser, en el caso concreto, ajustada plenamente a la legalidad. Por la imparcialidad subjetiva, el notario debe abstenerse de dar fe, fuera de los casos de impedimento, cuando en un caso concreto mantenga interés, de una u otra manera, con el resultado del acto o negocio jurídico, por ejemplo, cuando una diligencia notarial, favorece a un consumidor en forma directa, pero también favorece por vía

indirecta al notario, en tanto es consumidor de ese mismo producto; y luego aprovecha la decisión oficial que se adopte en virtud de su propia constatación.

2.2.3.1 Función Notarial

González Barrón G.,(2012) menciona que para lograr que los negocios jurídicos estén ajustados a derecho y que haya certeza respecto de lo convenido en ellos, el Derecho ha acudido a las siguientes herramientas:

- la intervención de un tercero imparcial, que vele por la consecución de estos objetos;
- la utilización del escrito para perpetuar la fiel representación de lo dispuesto o concertado. Este tercero imparcial es el órgano a quien la ley, le ha encomendado la función notarial, y que se encuentra sujeto a vigilancia e inspección por parte del Estado.

El notario es un profesional de derecho, dotado de la potestad de dar fe y ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial (Gonzales G., 2012).

La Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, (Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento) señala:

Capítulo II. El Notario

Artículo 5.- Función notarial: El notario cumple las siguientes funciones:

- Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.

- Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.
- Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.
- Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.
- Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.
- Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.
- Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.
- Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes.

2.2.3.2 Sede Notarial

Gonzáles Barrón G., (2012) menciona que los Colegios de Notarios se distribuyen por los llamados distritos notariales, que en gran medida coinciden con los distritos judiciales. En los distritos notariales puede existir una o varias provincias políticas. El notario, sin embargo, ejerce su función por razón de provincia, y no por razón del distrito notarial, salvo que este coincida exactamente con una sola provincia. Asimismo que el notario goza de fe pública dentro del territorio de la provincia a la que pertenece, pero su oficina debe localizarse en el distrito político materia de su nombramiento, por ejemplo: se designa a un notario para el distrito de San Isidro, provincia de Lima, ello significa que

este notario cuenta con potestad de actuación en toda la provincia de Lima (competencia provincial), esto es, podrá realizar actas de presencia en Jesús María, entregar cartas notariales en Puente Piedra o apersonarse a extender un testamento en Pucusana. Sin embargo, su oficina de localización solamente se ubicará dentro de los límites estrictos del distrito político de San Isidro (localización distrital). Que, cuando un notario cambiase su localización de su oficina a otro distrito político, entonces incurrirá en una causal de cese por abandono del cargo (en el distrito que le corresponde); la razón de esta disposición es facilitar el acceso al público de la prestación del servicio notarial, de tal suerte que cualquier notario de la provincia tenga competencia de actuación ese ámbito, sin embargo la localización estricta de la oficina dentro de un distrito político, asegura que los usuarios cuenten con el servicio notarial, de no existir esta prohibición, sería posible que el servicio notarial se concentrase en las zonas de mayor volumen contractual, con lo que quedaría sin servicios otras zonas. (González Barrón G, 2012).

2.2.3.3 Deberes del Notario

González Barrón G., (2012) menciona que entre los deberes profesionales del notario, podemos contar las siguientes:

a) Prestación Obligatoria del servicio: El notario, por la función que cumple, no cuenta con libertad de contratación, ya que al igual que cualquier servicio público, se debe garantizar la obligatoriedad de su prestación (...). El notario debe realizar el servicio a cuantas personas lo requieran, con las únicas excepciones que señala el Código de Ética del Notario Peruano (Decreto. Supremo. 015-85-JUS), el cual autoriza la negativa cuando se trate de actos ilícitos o inmorales, cuando se le cause agravio personal o profesional, cuando haya discrepancia respecto de la calificación jurídica del acto, o cuando no se sufraguen lo honorarios y gastos. La ley del notariado (art. 19-d) indica que es un derecho del notario, negar su función en los casos antes descritos.

b) Continuidad del servicio: Si tenemos en cuenta que la función notarial es un servicio público en favor de la comunidad, entonces debe asegurarse la continuidad y regularidad del mismo, esto es, que la prestación se desarrolle ininterrumpidamente por un

mínimo de horas y días a la semana que posibiliten el debido y cómodo acceso de los usuarios. El art. 16-a de la Ley de Notariado, establece que el notario se encuentra obligado a abrir su oficina en el distrito de su localización, manteniendo la atención al público en no menos de siete horas diarias de lunes a viernes. Nada obsta para que la atención del servicio sea mayor al parámetro mínimo indicado por la ley.

c) **Guardar secreto profesional:** La doctrina distingue entre los “hechos secretos por naturaleza”, o conocidos en el ejercicio de la profesión, y los “hechos de confidencia”. En el primer grupo se encuentra los mismos actos notariados, los hechos conexos con ellos, previos o posteriores a la prestación del ministerio. El segundo grupo abarca la confidencia realizada por el usuario al notario, ya sea que se realice en forma verbal o con la entrega de documentos para la mejor preparación del instrumento o el mejor conocimiento de los hechos que se pretenden asegurar mediante la fe pública.

El art. 4 del Código de Ética del Notariado Peruano (Decreto Supremo N° 015-85-jus) dice lo siguiente: El secreto profesional constituye un deber y un derecho del Notario. Es deber en relación con las personas que solicitan sus servicios profesionales, que subsisten, aunque no se haya prestado el servicio o haya concluido tal prestación. Respecto a las autoridades es derecho que invocará ante la orden o petición de hacer declaraciones de cualquier naturaleza que afecten el secreto.

2.2.3.4 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) fue creada mediante Ley 26366, siendo un organismo autónomo y descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos. El artículo 2 de la Ley N° Ley 26366, (Congreso Constituyente Democrático). El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros:

- a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;

- b) Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;
- c) Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros: Registro de Predios; Registro de Buques; Registro de Embarcaciones Pesqueras; Registro de Aeronaves; Registro de Naves; Registro de Derechos Mineros; Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.
- d) El Registro de Bienes Muebles, que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola, el Registro de Prenda Pesquera, el Registro de Prenda Minera, el Registro de Prenda de Transportes;
- e) Los demás Registros de carácter jurídico creado o por crearse.

2.2.3.5 Garantías del Sistema de los Registros Públicos

El artículo 3 de la Ley N° Ley 26366, (Congreso Constituyente Democrático) indica las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y,

- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

2.2.3.6 Seguridad Jurídica Registral

La institución de Registro se sustenta estructuralmente en la noción de seguridad jurídica, convirtiéndose en una de sus principales herramientas para el adecuado ordenamiento de la convivencia del mundo moderno, de tal forma que los agentes sociales pueden servirse del Registro, como instrumento que materializa la posición jurídicamente tutelada de sus decisiones económicas dentro de un contexto social sumamente complejo; a dicha posición jurídica tutelada se le atribuye un valor intangible que emana precisamente de la idea de seguridad jurídica. Es por ello que, la institución del Registro es reconocida como un instrumento específico de la seguridad jurídica, en tanto está orientado a atender de manera objetiva las necesidades de certeza y previsibilidad en el tráfico patrimonial, características éstas que son propias de una economía de mercado. (Garazatua Nuñovero, 2011)

2.3 Definición de términos básicos

- **Contencioso:** En general, litigioso, contradictorio. El juicio seguido ante juez competente sobre derechos o cosas que disputan entre sí varias partes contrarias. (Cabanellas de Torre, 2006)
- **Escritura Pública:** La escritura pública es el instrumento público notarial protocolar por excelencia. Es el instrumento original que el notario, autor de este, conserva en su protocolo luego de ser redactado y autorizado de acuerdo con las normas legales vigentes. (Tambini Aguila, 2014)
- **Norma:** Regla de conducta. Precepto. Ley. Criterio o patrón. Regla de conducta cuyo fin es el cumplimiento de un precepto legal. (Cabanellas de Torre, 2006)
- **Notaría:** Oficina donde despacha el notario.

- **Pacífico:** Sosegado.
- **Posesión:** Estrictamente, 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). (Cabanellas de Torre, 2006)
- **Posición Directa:** Aquella ejercida por el poseedor o por su representante o terceros que reconozcan que poseen en nombre de él, debiendo acreditarse fehacientemente dicha circunstancia con los medios probatorios idóneos. (Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda).
- **Prescripción Adquisitiva:** 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. (Cabanellas de Torre, 2006).
- **Propiedad:** En general, cuanto nos pertenece o es propio. Derecho constituido sobre cosa temporal, del cual nace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla. (Cabanellas de Torre, 2006).
- **Público:** Como adjetivo, lo conocido, notorio o patente. Lo sabido por todos o muchos. Vulgar, común. De todos o para todos. De general uso o aprovechamiento. De autoridad o funcionario, como contrapuesto a lo privado. Oficial. (Cabanellas de Torre, 2006).
- **Registrar:** Examinar cuidadosamente. Anotar. Inscribir. Transcribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un Registro público los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales. (Cabanellas de Torre, 2006).

- **Sanamiento:** Fianza o aseguramiento de reparar un posible daño. Reparación del mal padecido. (Cabanellas de Torre, 2006).
- **Titular:** Quien tiene un título por el cual es denominado. Quien goza legítimamente de un derecho declarado o reconocido a su favor. El que figura como dueño o principal en una cosa o caso. Aquel que ejerce un cargo u oficio por derecho propio o nombramiento definitivo; a diferencia de sustitutos, reemplazantes o interinos. (Cabanellas de Torre, 2006).
- **Validez:** Cualidad de un acto o contrato jurídico para surtir los efectos legales propios, según su naturaleza y la voluntad constitutiva. Legalidad de los negocios jurídicos. Producción de efectos. Firmeza. Subsistencia. Índole de lo legal en la forma y eficaz en el fondo. (Cabanellas de Torre, 2006).

2.4 Hipótesis de investigación

2.4.1 Hipótesis general

La validez, celeridad y seguridad en el dominio de los predios rústicos se constituyen en efectos a generarse con la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio a los notarios.

2.4.2 Hipótesis específicas

- La función notarial permite la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.
- La función notarial permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.
- La función notarial permite la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

2.5 Operacionalización de las variables

VARIABLE	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
Variable 1: Prescripción adquisitiva de dominio de predio rustico	La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.	Es la información de la adquisición de la propiedad del predio rústico, basado en la posesión continua, pública y pacífica del posesionario, el cual es obtenido a través de una encuesta.	Artículo 950 del Código Civil.	<ul style="list-style-type: none"> • Posesión Continua • Posesión Pública • Posesión Pacífica
Variable 2: Función Notarial	Es ejercida por el notario, se orienta a la elaboración de instrumentos públicos protocolares e instrumentos públicos extraprotocolares (comprobación de hechos) y la tramitación de algunos asuntos no contenciosos.	Es la respuesta de los notarios ante preguntas de validez, celeridad y seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico que pudiera darse en las notarías.	Ley N° 27157 Artículo 5	<ul style="list-style-type: none"> • Validez • Celeridad • Seguridad

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Diseño metodológico

El diseño de la investigación es no experimental – transversal, porque no se va a construir ninguna situación, sino que se han recogido datos de situaciones ya existentes en una sola medición.

El tipo de investigación es explicativo porque va a establecer las causas de los sucesos que se estudian (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2010).

3.2 Población de estudio:

Se trabajó con la población total de notarios que prestan servicios en las notarías de la provincia de Barranca, departamento de Lima.

Tabla 1. Notarías de la provincia de Barranca

Notarias	Localización
Notaría Héctor González Rosales	Distrito de Barranca
Notaría Jorge Nieves Chen	Distrito de Barranca
Notaría Antonio Restuccia Atoche	Distrito de Paramonga

Fuente: Propia de la investigación

Y los poseionarios que llegaron a solicitar información a la Notaría Héctor González Rosales, empadronándolos porque todos los poseionarios pertenecen a la Asociación Santa Elena Sur, de la provincia de Barranca, departamento de Lima.

Se conversó con el presidente de la asociación, para que se pueda convocar a asamblea general extraordinaria. Siendo que, convocada la asamblea general extraordinaria, se contó con la participación de 59 poseionarios, se les explico mi investigación materia de tesis, asimismo se pudo conversar y conocer la historia de adquisición, realidad de la situación legal de los predios de cada uno y las dudas que tenían para poder lograr ser propietarios e inscribir su predio ante la SUNARP. (Ver la fotografía en el anexo 4)

3.3 Técnicas de recolección de datos

Para la recolección de los datos se empleó la técnica de la encuesta que fue validado por juicios de expertos, cuyos instrumentos fueron cuestionarios de preguntas cerradas contestadas por los notarios y poseionarios de predios rústicos.

3.4 Técnicas para el procesamiento de la información

Para el análisis estadístico de los datos se utilizó el programa SPSS versión 24 (Statistical Package for the Social Sciences) en la generación de estadísticos descriptivos; y Excel para la generación de los gráficos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1 Análisis de resultados

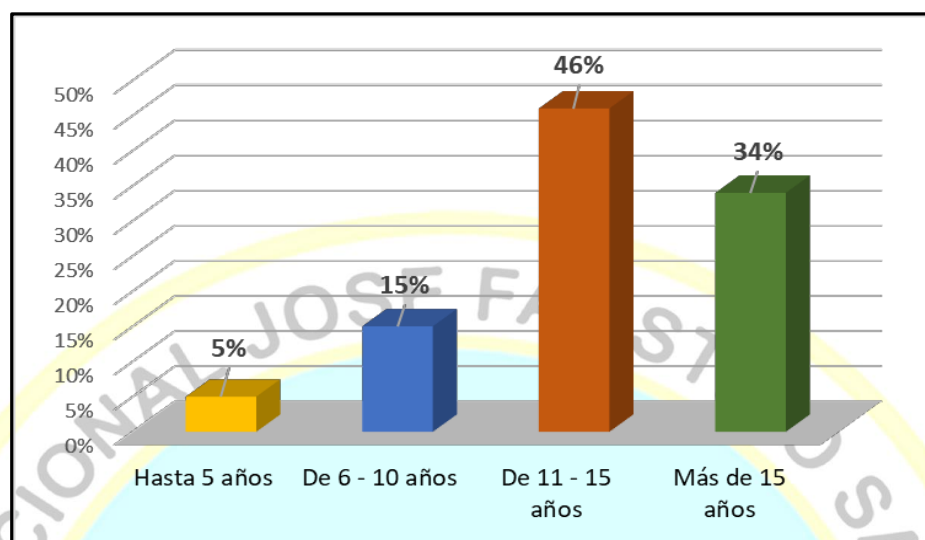
En la tabla 2 se observa el número de años que tienen los poseionarios de los predios rústicos encuestados.

Tabla 2. Años en condición de poseionarios de predios rústicos

Años como poseionarios	Frecuencia	Porcentaje
Hasta 5 años	3	5%
De 6 - 10 años	9	15%
De 11 - 15 años	27	46%
Más de 15 años	20	34%
Total	59	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 1. Años en condición de poseionarios de predios rústicos



Fuente: Propia de la investigación

Se observa que el mayor porcentaje (46%) de poseionarios se mantienen en esa condición dentro del rango de 11 a 15 años; seguidos de un 34% de personas que viven como poseionarios desde hace más de 15 años. Lo que indica la permanencia en el tiempo de esa condición

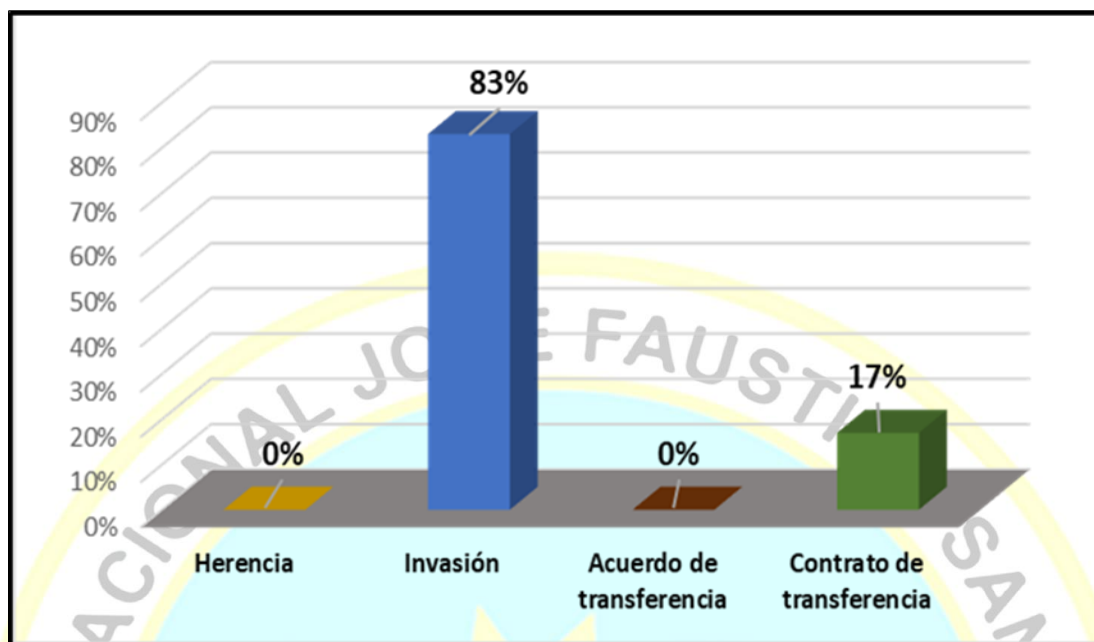
A la pregunta cómo se volvió poseionario, las respuestas se muestran en la tabla 3:

Tabla 3. Años en condición de poseionarios de predios rústicos

Cómo se volvió poseionario	Frecuencia	Porcentaje
Herencia	0	0%
Invasión	49	83%
Acuerdo de transferencia	0	0%
Contrato de transferencia	10	17%
Total	59	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 2. Forma como se volvió posesionario



Fuente: Propia de la investigación

Lo que nos muestra que un gran porcentaje (83%) de personas se volvieron poseedores por invasión de terrenos. Ante la pregunta de por qué, manifestaron que los que invaden, son hijos y familiares de los vecinos de las inmediaciones que, ante la necesidad de un lugar donde vivir, toman posesión del terreno, que en todo caso lo pueden comprar, pero a un precio justo y accesible.

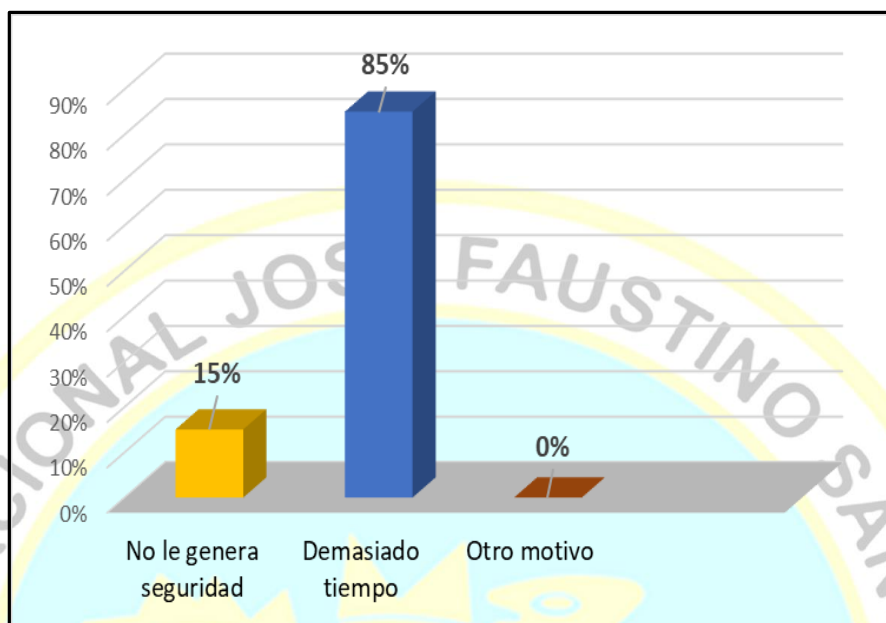
Sobre el motivo por el cual no habían inscrito sus predios a través de la vía judicial se obtuvieron las siguientes respuestas:

Tabla 4. Motivo por el que no ha inscrito su predio a través de la vía judicial

Motivo	Frecuencia	Porcentaje
No le genera seguridad	9	15%
Demasiado tiempo	50	85%
Otro motivo	0	0%
Total	59	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 3. Motivo por el que no ha inscrito su predio en la vía judicial



Fuente: Propia de la investigación

El 85% de poseionarios manifestaron que no habían inscrito sus predios rústicos porque demora demasiado tiempo y ellos como viven en los anexos de la localidad no disponen de ese tiempo para tramitarlo; y un 15% manifestó que era porque no le generaba seguridad. Fueron los dos únicos motivos que señalaron.

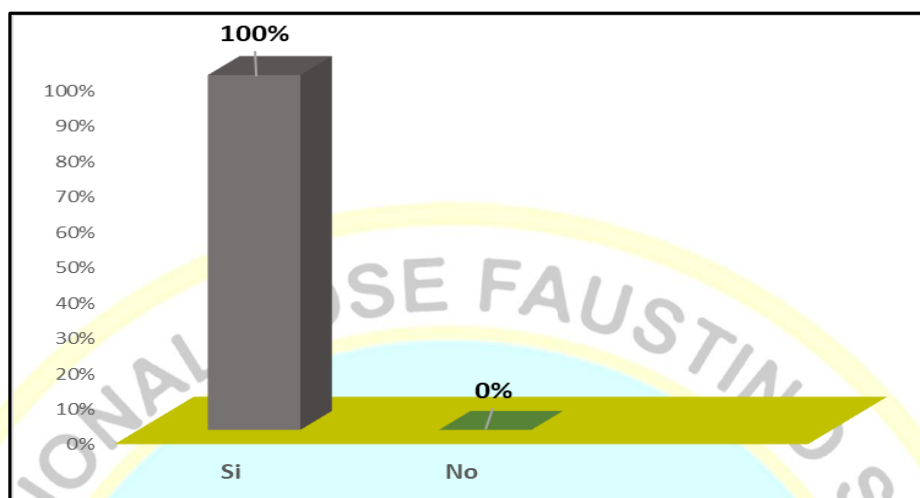
En relación a las preguntas de la encuesta a los notarios de la provincia de Barranca, tenemos:

Tabla 5. ¿Cree que es necesario otorgar competencias a los notarios para que puedan realizar prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Si	3	100%
No	0	---
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 4. ¿Cree que es necesario otorgar competencias a los notarios para que puedan realizar prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?



Fuente: Propia de la investigación

De acuerdo a estos resultados todos los notarios de la provincia de Barranca manifiestan que sí se debería otorgar mayores competencias a los notarios para que puedan realizar prescripciones adquisitivas de dominio de predios rústicos, así como lo tienen para la prescripción de dominio de predios urbanos.

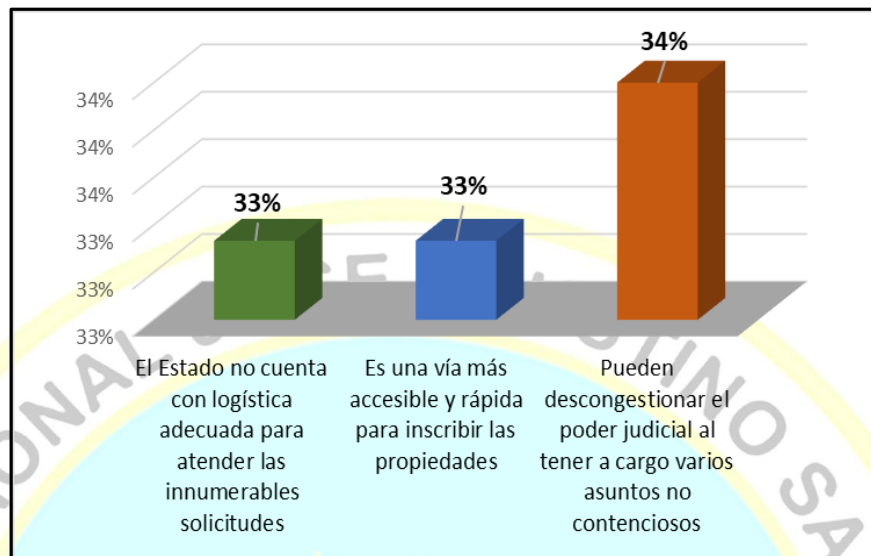
Ante la afirmación conjunta se desglosó la pregunta sobre el motivo de por qué debería otorgárseles mayores competencias, manifestando lo siguiente:

Tabla 6. Motivos, por el que se debería otorgar mayores competencias a los notarios

Motivo para realizarlo	Frecuencia	Porcentaje
El Estado no cuenta con logística adecuada para atender las innumerables solicitudes	1	33%
Es una vía más accesible y rápida para inscribir las propiedades.	1	33%
Pueden descongestionar el poder judicial al tener a cargo varios asuntos no contenciosos.	1	34%
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 5. ¿Por qué los notarios deberían realizar prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos?



Fuente: Propia de la investigación

Las tres respuestas responden al motivo del por qué los notarios deberían realizar la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos. Manifestando que el Estado no cuenta con la logística para atender las innumerables solicitudes, que es una vía más accesible y rápida para inscribir las propiedades y que pueden descongestionar el Poder Judicial al tener a cargo varios asuntos no contenciosos.

Otorgar esta facultad a los notarios permitiría resolver en parte el problema de la informalidad de los predios rústicos.

4.2 Contrastación de hipótesis

4.2.1 Hipótesis general

La validez, celeridad y seguridad en el dominio de los predios rústicos se constituyen en efectos a generarse con la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio a los notarios.

4.2.2 Hipótesis específicos

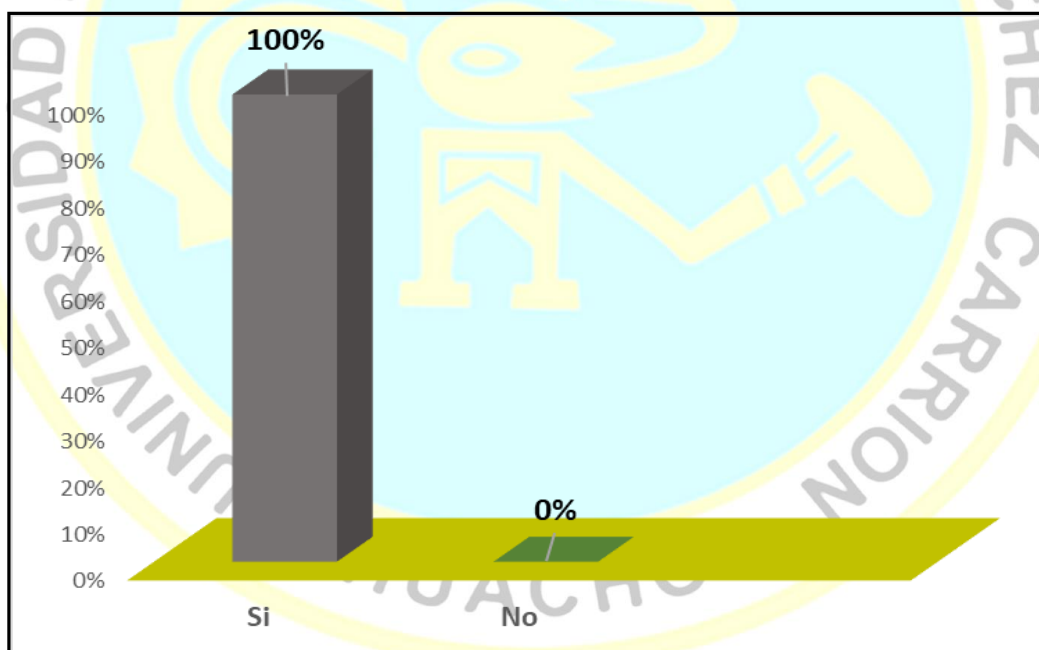
Hipótesis 1: La función notarial permite la validez de la prescripción adquisitiva de predio rustico.

Tabla 7. La función notaria permite la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Si	3	100%
No	0	---
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 6. La función notarial permite la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico



Fuente: Propia de la investigación

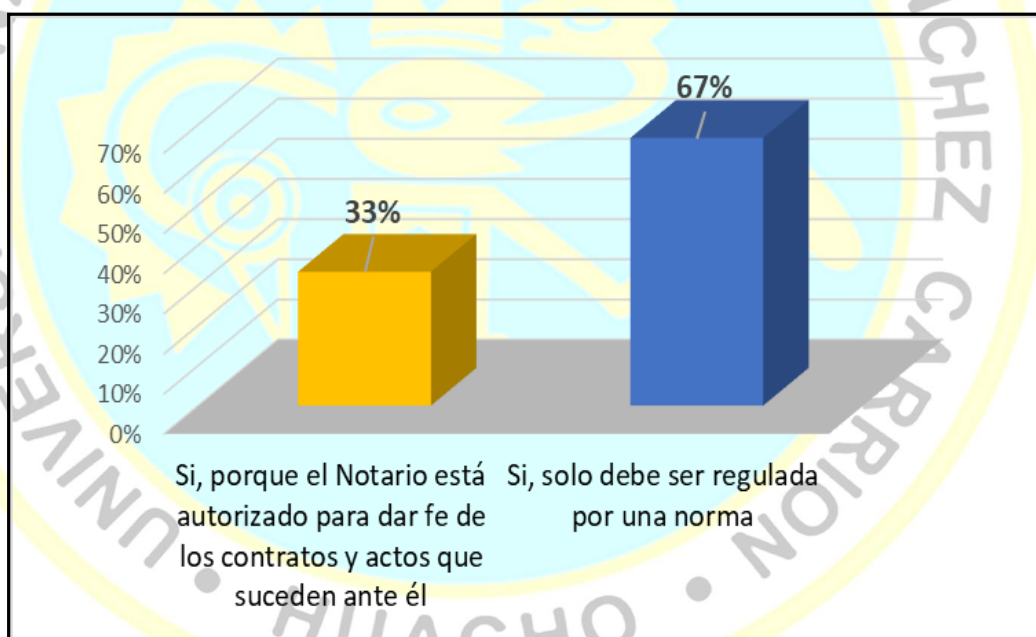
El 100% de los notarios de la provincia de Barranca manifestaron que la función notarial si permitiría la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

Tabla 8. Motivo de la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico

Motivo de la validez	Frecuencia	Porcentaje
Si, porque el Notario está autorizado para dar fe de los contratos y actos que suceden ante él	1	33%
Si, solo debe ser regulada por una norma	2	67%
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 7. Motivo de la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.



Fuente: Propia de la investigación

Ante la pregunta de cuál sería el motivo, el 67% señaló que sólo debe ser regulada por una norma y el 33 % señaló que el notario está autorizado para dar fe de los contratos y actos que suceden ante él.

De acuerdo a estos resultados se acepta la Hipótesis 1.

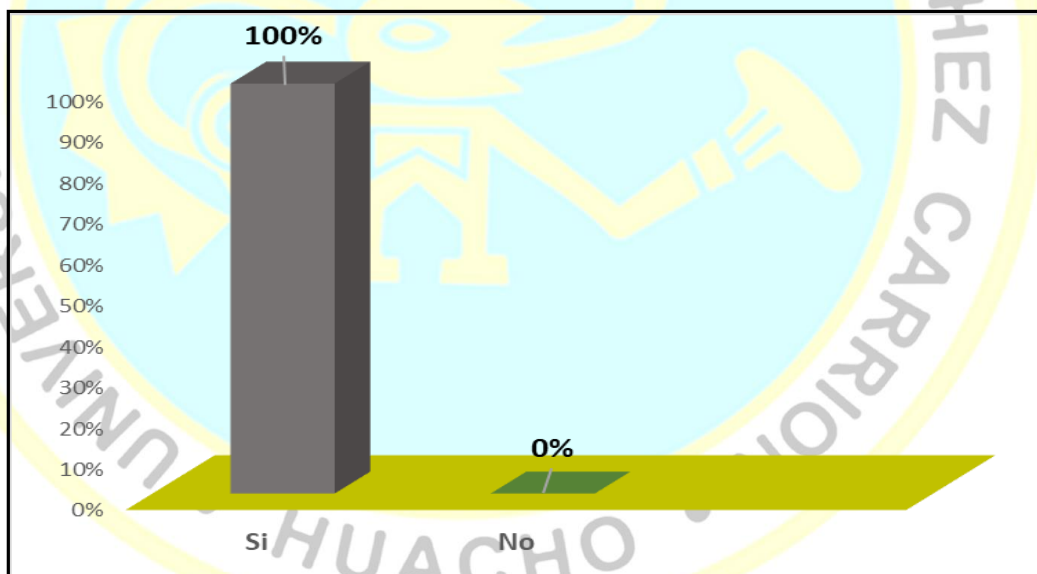
Hipótesis 2: La función notarial permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

Tabla 9 La función notarial permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Si	3	100%
No	0	---
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 8 ¿La función notarial permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?



Fuente: Propia de la investigación

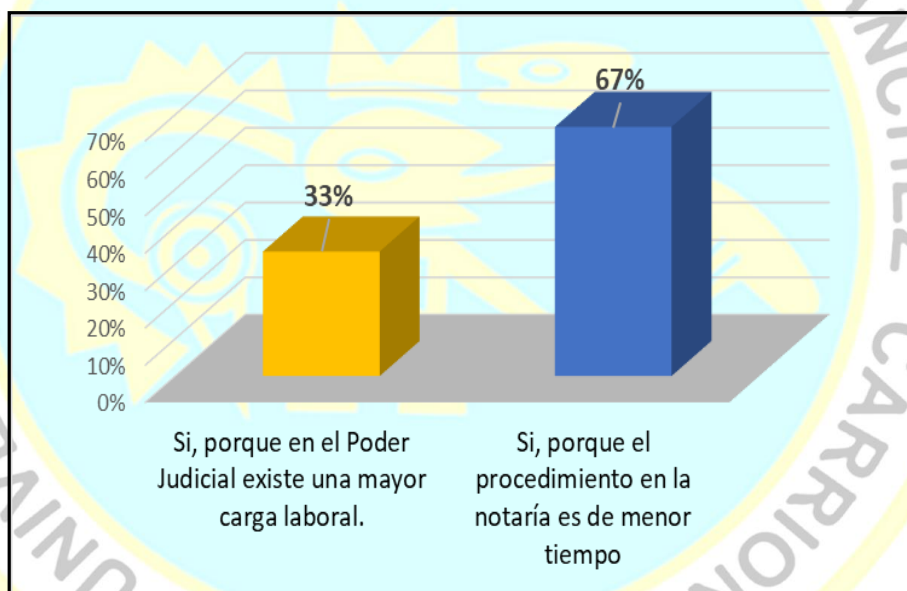
El 100% de los notarios de la provincia de Barranca manifestaron que la función notarial si permitiría la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

Tabla 10. Motivo de la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico

Motivo de la celeridad	Frecuencia	Porcentaje
Si, porque en el Poder Judicial existe una mayor carga laboral.	1	33%
Si, porque el procedimiento en la notaría es de menor tiempo	2	67%
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 9 Motivo de la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.



Fuente: Propia de la investigación

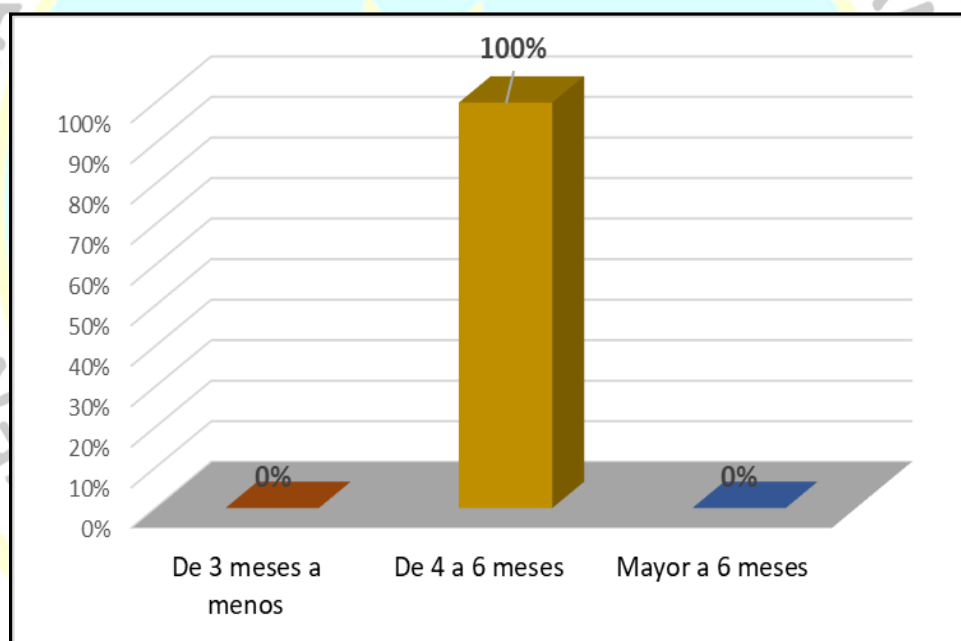
Ante la pregunta de cuál sería el motivo, el 67% señaló que en el Poder Judicial existe una mayor carga laboral y el 33 % señaló que el procedimiento en la notaría es de menor tiempo.

Tabla 11. Tiempo que demora el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

Tiempo del procedimiento	Frecuencia	Porcentaje
De 3 meses a menos	0	0%
De 4 a 6 meses	3	100%
Mayor a 6 meses	0	0%
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 10. Tiempo que demora el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.



Fuente: Propia de la investigación

El 100% de los notarios indicó que el tiempo que demoraría el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, es de 4 meses a 6 meses.

De acuerdo a estos resultados se acepta la Hipótesis 2.

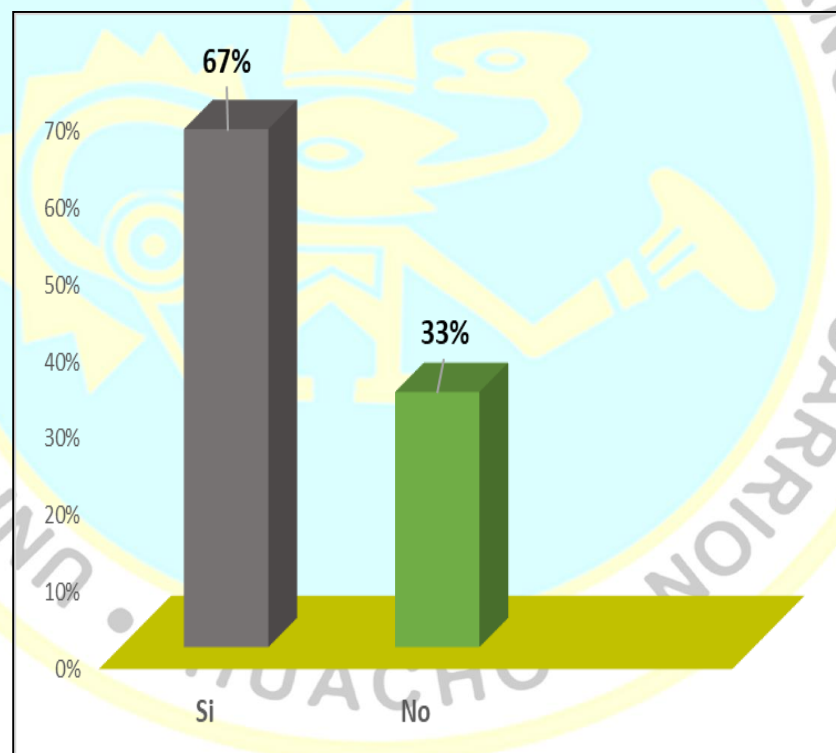
Hipótesis 3: La función notarial permite la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

Tabla 12. ¿La función notarial permite la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Si	2	67%
No	1	33%
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 11. ¿La función notarial permite la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?



Fuente: Propia de la investigación

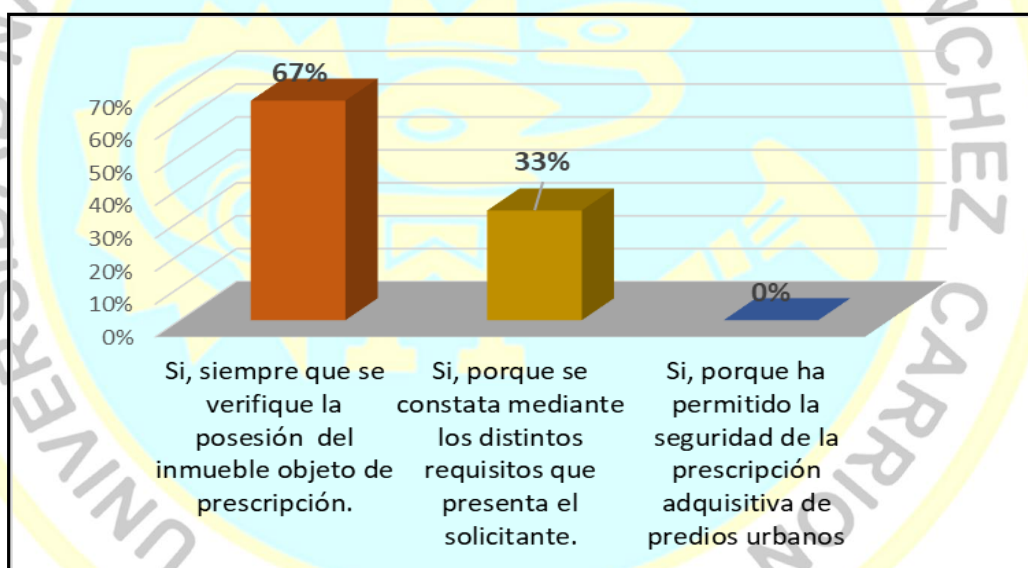
El 67% señaló que la función notarial si permitiría la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico y un 33% indicó que la función notarial no permitiría la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

Tabla 13. ¿La función notarial permite la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?

Motivo de la seguridad de la prescripción	Frecuencia	Porcentaje
Si, siempre que se verifique la posesión del inmueble objeto de prescripción.	2	67%
Si, porque se constata mediante los distintos requisitos que presenta el solicitante.	1	33%
Si, porque ha permitido la seguridad de la prescripción adquisitiva de predios urbanos	0	0%
Total	3	100%

Fuente: Propia de la investigación

Figura 12. Motivo de la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico



Fuente: Propia de la investigación

Ante la pregunta de cuál sería el motivo, el 67% señaló que siempre que se verifique la posesión del inmueble objeto de prescripción, un 33 % indicó porque se constata mediante los distintos requisitos que presenta el solicitante.

De acuerdo a los resultados se acepta la Hipótesis 3. Por lo que podemos aceptar la hipótesis general.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1 Discusión de resultados

El incremento de la informalidad, está originando que más personas se encuentren asentándose en zonas rústicas, encontrándose en la investigación un 46% de personas que son poseesionarios de 11 a 15 años de un predio rústico, seguido de un 34 % de personas encuestadas que son poseesionarios desde hace más de 15 años, pudiendo analizar que la informalidad no ha variado en los últimos años. Siendo que, la gran mayoría de los pobladores encuestados, es decir un 83 % de personas obtuvo la condición de poseionario por la invasión realizada. Actualmente la vía judicial es la instancia que se recurre más a menudo para poder obtener la titularidad de un predio rústico, mediante el trámite de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico; pero un 85% de los pobladores encuestados considera que tramitar la prescripción adquisitiva en la vía judicial, implica demasiado tiempo, conllevando al declinamiento de este trámite ante la vía judicial.

Asimismo, los notarios de la Provincia de Barranca, concuerdan en un 100% que sería necesario que se pueda ampliar las competencias a los notarios para realizar prescripciones adquisitivas de dominio referidos a predios rústicos, se considera que sería una opción factible para contrarrestar la informalidad que está latente. Señalando como motivos para otorgar mayores competencias a los notarios, que el Estado no cuenta con logística adecuada para atender las innumerables solicitudes, que es una vía más accesible

y rápida para inscribir las propiedades y que pueden descongestionar el poder judicial al tener a cargo varios asuntos no contenciosos, teniendo todos los motivos señalados el mismo porcentual.

En lo que respecta, a que, si la función notarial permitiría la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, el 100 % de notarios manifiesto su acuerdo, encontrándose que un 67 % considera que para su aplicación sólo sea necesario su regulación mediante una norma y un 33% indicó que el notario está autorizado para dar fe de los contratos y actos que suceden ante él, porque es una de las funciones a su ejercicio profesional.

En referencia a la celeridad del procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, los notarios de la Provincia de Barranca concuerdan que existiría mayor celeridad. Un 67% de los notarios indica que la menor celeridad producida en el Poder Judicial es consecuencia de la carga laboral y un 33% menciona que el procedimiento del trámite en la notaría sería de menor tiempo. Esto puede ser, debido a que los procesos no son dilatados por huelgas, reprogramaciones de audiencias, cambio de juez, entre otros. En ese sentido, los notarios encuestados señalan que el tiempo que demora el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico sería de 04 a 06 meses aproximadamente.

Un 67 % de notarios señaló que la función notarial permitiría la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico y un 33 % indicó que la función notarial no permitiría la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico. El porcentaje mayor, se encuentra vinculado a la misma función que realizan en predios urbanos, ya que el notario tiene que revisar que se cumpla con todo lo estipulado en el cuerpo normativo, para posteriormente dar fe de que la posesión sea pública, pacífica y continua, brindando la seguridad del trámite, situación que podría ser análoga al trámite de la prescripción adquisitiva de predio urbano.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

- Si es factible que la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico pueda ser parte integrante de la función notarial, dado que brinda seguridad jurídica porque requiere una serie de documentos técnicos y legales para acreditar la posesión.
- La función notarial si permite la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, porque el notario es un profesional de derecho encargado de la función pública, de dar fe de los actos y contratos, comprobando asimismo hechos para su posterior tramitación como asunto no contencioso.
- La función notarial si permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, el tiempo ahorrado en su trámite es una de sus ventajas que ofrece la función notarial, pudiendo acudir cuando no exista conflicto en referencia de derechos involucrados.
- La función notarial si permite la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, ya que la seguridad jurídica que el notario confiere a los hechos y actos es derivada de la fe pública que ostenta.

6.2 Recomendaciones

- 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.

REFERENCIAS

7.1 Fuentes bibliográficas

Alvadejo García, M. (1994). *Derecho civil III, Derecho de Bienes*. Barcelona: José María Bosch.

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

Alvarez Caperochipi, J. A. (1986). *Curso de derechos reales: propiedad y posesión*. Madrid: Civitas S.A..

Beranstain Quevedo, C. (2010). *Código civil comentado, Tomo V derechos reales*. Lima: Gaceta Jurídica.

Cabanellas de Torre, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Madrid: Santillana.

Diez-Picazo, L., & Gullón, A. (2016). *Sistema de Derecho Civil. Derechos Reales en general*. Madrid: Editorial Tecnos.

Falce, A. (1985). *Voci di Teoría Generale del Diritto*. Milán: Giuffrè.

Gonzáles Barrón, G. (2006). *Estudio de la ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y común*. Lima: Juristas Editores.

Gonzáles Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Juristas Editores.

Gonzáles Barrón, G. (2013). *Los Derechos Reales y su inscripción Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzáles Barrón, G. H. (2003). *Derechos Reales*. Lima: Juristas editores.

Gonzáles Barrón, G. H. (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.

Gonzáles Linares, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial.* Lima: Palestra.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2010). *Metodología de la Investigación.* Buenos aires: Mc Graw-Hill.

Lama More, H. (2015). *Defensa de la Posesión.* 2015: Editorial Instituto Pacifico.

Levitan, J. (1979). *Prescripción Adquisitiva de dominio.* Buenos Aires: Astrea.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2015). *Código Civil.* Lima.

Peña Bernaldo de Quirós, M. (1999). *Derechos reales, derecho hipotecario, Tomo I.* Madrid: Centros de Estudios registrales.

Tambini Aguila, M. (2014). *Manual de Derecho Notarial.* Lima: Instituto Pacifico SAC.

Vásquez Rojas, L. M. (2015). Evaluación de predios rurales titulados y no titulados en comunidades de la carretera Bellavista- Mazán en aspectos económicos, sociales y ambientales, provincia de Maynas, región Loreto. Iquitos, Perú.

Zumaeta Muñoz, P. (2014). *Temas de Derecho Procesal Civil.* Lima: Editorial Jurista Editores E.I.R.L.

7.2 Fuentes hemerográficas

Avendaño Arana, F. (2010). Propiedad - Tomo V Derechos Reales. *Gaceta Jurídica*, 58. Avendaño Valdez, J. (1993). El registro predial y la seguridad en los predios rústicos.

Thémis: Revista de Derecho, 65.

Garazatua Nuñovero, J. (2011). La seguridad Jurídica en el tema registral. *Fuero Registral*, 169.

Laguna Torres, H. A. (2010). Políticas de formalización en la pequeña propiedad rural y su incidencia en el nivel de vida de un sector agrícola del valle de Huaral. Lima, Perú.

Mejorada Chauca, M. (s.f.). La posición y las mejoras en el Código Civil Peruano. *Gaceta Jurídica*, 236,237.

Reynoso Peñafiel, X. (2007). La Prescripción en el campo civil. Cuenca, Ecuador.

Salazar Tarazona, A. M. (2017). La Inmatriculación de Predios Rurales en el Perú. Pontificia Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral. Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.

Tribunal Constitucional. (2003). Sentencia del Tribunal Constitucional-Expediente N° 0016-2002-AI/TC, fundamento 5. Perú.

7.3 Fuentes electrónicas

Congreso Constituyente Democrático. (s.f.). *Ley 26366*. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda. (s.f.). Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con2_uibd.nsf/34935CD9DC890DEF052575D700758562/\\$FILE/D.S.032-2008-Vivienda.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con2_uibd.nsf/34935CD9DC890DEF052575D700758562/$FILE/D.S.032-2008-Vivienda.pdf)

Díaz Páez, S., & Granda Mejía, A. C. (2013). *Repositorio Universidad Nacional de Loja*. Obtenido de <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/784>

González Barrón, G. (Setiembre de 2017). *La prueba de la prescripción adquisitiva*. Obtenido de <https://edoc.site/la-prueba-de-la-prescripcion-adquisitivapdf-pdf-free.html>

González Barrón, G. (2005). Obtenido de <https://edoc.site/la-prueba-de-la-prescripcion-adquisitivapdf-pdf-free.html>

Ministerio de Agricultura y Riego. (2015). *Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI*. Obtenido de <file:///C:/Users/Gina/Downloads/rm556-2015-minagri.pdf>

Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento. (s.f.). Obtenido de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/ds008-2000-mtc.pdf>

Quirós Lobo, G. M. (2008). *Repositorio Institucional de la Universidad de Costa Rica*.
Obtenido de <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/bitstream/123456789/1633/1/29515.pdf>

Salvatierra Valdivia, G., & Tarazona Alvarado, F. (2010). *Registradores de Madrid*.
Obtenido de Estudio del principio de prioridad en el Sistema Registral Peruano
y en el sistema Registral Español:
<https://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/ESTUDIO-DEL-PRINCIPIO-DE-PRIORIDAD-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-PERUANO-Y-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-ESPANOL-Por-GLORIA-AMPARO-SALVATIERRA-VALDIVIA-y-FERNANDO-TARAZONA-ALVARADO.aspx>



ANEXOS



ANEXO 1: CUESTIONARIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO Y LA FUNCIÓN NOTARIAL (Para Notarios)

NOMBRE DEL ENTREVISTADO:

NOTARÍA:

INSTRUCCIONES: A continuación, se presenta una serie de preguntas, por favor contéstelas con honestidad, marcando con una x.

1. ¿Cree que es necesario otorgar mayores competencias a los notarios para que puedan realizar prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en beneficios de los legítimos poseedores?
SI () NO ()
2. Si su respuesta es sí, marque con una X el motivo que considere pertinente:
() Si, porque el estado no cuenta con logística adecuada para atender las innumerables solicitudes respecto al saneamiento físico-legal de los predios rústicos.
() Si, porque es una vía más accesible y rápida para inscribir las propiedades.
() Si, porque los notarios han sido una solución para descongestionar el poder judicial al tener a cargo varios asuntos no contenciosos.
3. ¿La función notarial permitiría la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?
SI () NO ()
4. Si su respuesta es sí, marque con una X el motivo que considere pertinente:
() Si, porque el Notario está autorizado para dar fe de los contratos y actos que suceden ante él.
() Si, solo debe ser regulada por una norma.
5. ¿La función notarial permitiría la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?

SI ()

NO ()

6. Si su respuesta es sí, marque con una X el motivo que considere pertinente: () Si, porque en el Poder Judicial existe una mayor carga laboral.
() Si, porque el procedimiento en la notaría es de menor tiempo.
7. ¿En qué tiempo considera usted que podría realizarse?
De 3 meses a menos () De 4 meses a 6 meses () Mayor a 6 meses ()
8. ¿La función notarial permitiría la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico?

SI ()

NO ()

9. Si su respuesta es sí, marque con una X el motivo que considere pertinente:
() Si, siempre que se verifique la posesión en calidad de propietario del inmueble objeto de prescripción.
() Si, porque se constata la exigencia de la posesión mediante los distintos requisitos que presenta el solicitante.
() Si, porque ha permitido la seguridad de la prescripción adquisitiva de inmuebles urbanos.



ANEXO 2: CUESTIONARIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO Y LA FUNCIÓN NOTARIAL

(Para Posesionarios)

INSTRUCCIONES: A continuación, se presenta una serie de preguntas, por favor contéstelas con honestidad, marcando con una x y escribiendo los motivos cuando se le solicita.

1. ¿Cuántos años es posesionario de su predio rústico?
 - () Igual o menor a 5 años
 - () De 5 años 1 día hasta 10 años
 - () De 10 años 1 día hasta 15 años
 - () Más de 15 años.

2. ¿Cómo se volvió posesionario?:
 - () Herencia
 - () Invasión
 - () Acuerdo de transferencia
 - () Contrato de transferencia

3. El motivo por el cual no ha inscrito su predio a través de la vía judicial es porque:
 - () No le genera seguridad
 - () Demasiado tiempo ()
 - Otro motivo

ANEXO 3: MATRIZ DE CONSISTENCIA

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES		Diseño de la Investigación	Población y muestra	Instrumento de recolección de datos
			VARIABLES	INDICADORES			
<p>Problema General:</p> <p>¿Cuáles serán los efectos a generarse con la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva Dominio a los notarios en la Provincia de Barranca durante el año 2017?</p> <p>Problemas Específicos</p> <p>¿La asignación de competencia en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en una notaría generará validez</p> <p>¿La asignación de competencia en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en una notaría tendrá celeridad?</p> <p>¿La asignación de competencia en materia de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en una notaría ofrecerá seguridad?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar la factibilidad de la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico a los notarios en la Provincia de Barranca, año 2017.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>Determinar si será válido que la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico pueda ser una función notarial.</p> <p>Determinar si habrá celeridad cuando la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico pueda ser una función notarial.</p> <p>Determinar si será seguro la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en una notaría.</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>La validez, celeridad y seguridad en el dominio de los predios rústicos se constituyen en efectos a generarse con la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio a los notarios.</p> <p>Hipótesis Específica</p> <ul style="list-style-type: none"> • La función notarial permite la validez de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico. • La función notarial permite la celeridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico. • La función notarial permite la seguridad de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico. 	<p>VARIABLE 1</p> <p>Prescripción adquisitiva de dominio de predio rural</p> <p>VARIABLE 2</p> <p>Factibilidad de la Función notarial</p>	<p>Posesión continua</p> <p>Posesión Pública</p> <p>Posesión Pacífica</p> <p>Validez</p> <p>Celeridad</p> <p>Seguridad</p>	<p>Descriptiva</p>	<p>Población</p> <p>3</p> <p>Notarias de la provincia de Barranca</p>	<p>Cuestionario</p>

ANEXO 4: FOTOGRAFÍAS DE LA REUNIÓN CON LOS POSESIONARIOS



SILVIO RIVERA JIMENEZ]
ASESOR

JUAN MIGUEL JUAREZ MARTINEZ
PRESIDENTE

JOVIAN SANJINEZ SALAZAR
SECRETARIO

[FELIX DOMINGUEZ RUIZ
VOCAL

