

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**FALTA DE REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS
RURALES COMO COMPETENCIA DEL NOTARIO PÚBLICO**

Presentada por:

Bach. Ivet Castro Llihuac

Bach. Mary Carmen Miranda Quispe

Para optar el Título Profesional de Abogado

Asesor:

Mgt. Pedro Crisólogo Aldea Suyo

CUSCO-PERU

2023

INFORME DE ORIGINALIDAD

(Aprobado por Resolución Nro.CU-303-2020-UNSAAC)

El que suscribe, **Asesor** del trabajo de investigación/tesis titulada:..... FALTA DE REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RURALES COMO COMPETENCIA DEL NOTARIO PÚBLICO.....

presentado por: IVET CASTRO LLIHUAC..... con DNI Nro.: 73875716.....

presentado por: MARY CARMEN MIRANDA QUSPE con DNI Nro.: 48103147.....

para optar el título profesional/grado académico de ABOGADO.....

Informo que el trabajo de investigación ha sido sometido a revisión por 2 veces, mediante el Software Antiplagio, conforme al Art. 6° del **Reglamento para Uso de Sistema Antiplagio de la UNSAAC** y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de 7 %.

Evaluación y acciones del reporte de coincidencia para trabajos de investigación conducentes a grado académico o título profesional, tesis

Porcentaje	Evaluación y Acciones	Marque con una (X)
Del 1 al 10%	No se considera plagio.	X
Del 11 al 30 %	Devolver al usuario para las correcciones.	
Mayor a 31%	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a Ley.	

Por tanto, en mi condición de asesor, firmo el presente informe en señal de conformidad y **adjunto** la primera página del reporte del Sistema Antiplagio.

Cusco, 23 de ENERO..... de 2024.....



Firma
Post firma..... Pedro Casabayo Hildeo Suyo

Nro. de DNI..... 23274560

ORCID del Asesor..... 0000-0001-9643-1697

Se adjunta:

1. Reporte generado por el Sistema Antiplagio.
2. Enlace del Reporte Generado por el Sistema Antiplagio: oid: 27259:306565840

NOMBRE DEL TRABAJO

"FALTA DE REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RURALES COMO COMPETENCIA DEL NOTARIO

AUTOR

Ivet Castro Llihuac y Mary Carmen Miranda Quispe

RECUENTO DE PALABRAS

44342 Words

RECUENTO DE CARACTERES

256054 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

193 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

1.4MB

FECHA DE ENTREGA

Jan 19, 2024 3:51 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Jan 19, 2024 3:53 PM GMT-5**● 7% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 6% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 4% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Bloques de texto excluidos manualmente
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)

A mis padres Dimas y Maritza, quienes guían mis pasos constantemente y quieren verme realizada profesionalmente, en especial a mi papá por su nivel de exigencia y preocupación por culminar con este trabajo.

A mis hermanos, Anabel, Geraldine y Harold por su infinito cariño, preocupación, su constante apoyo y aliento. Y a mi querido hermano José Luis quien siempre está pendiente de mí y me apoya incondicionalmente.

Ivet

A Dios, a mis padres Eusevio y Angélica, quienes guían mis pasos constantemente y quieren verme realizada profesionalmente.

A mis hermanos Maxs, Edds y Edgar.

Mary Carmen

A nuestra universidad por permitirnos ser parte integrante de la comunidad estudiantil, a los docentes de nuestra querida facultad, quienes son parte importante en nuestra formación, que con su amplio conocimiento y experiencia supieron encaminarnos hacia la realización profesional.

RESUMEN

Esta investigación se titula “Falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público”, que esboza como objetivo, determinar si la falta de regulación de dicha institución como competencia del notario público afecta en la adquisición de la propiedad rural en el Perú. En ese sentido, se desarrolló un estudio de tipo descriptivo, bajo un enfoque cualitativo, en la tesis se aplicó como técnicas de recolección de información el análisis documental y la entrevista. En esta investigación se concluye que la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público afecta en la adquisición de la propiedad rural en nuestro país, por cuanto al no regularse limita tener acceso a un vía más célere e idónea para la formalización del derecho de propiedad de los poseedores. El acceso al derecho fundamental a la propiedad justifica la necesidad de regular la incorporación de una vía alternativa para la prescripción adquisitiva de predios rurales.

PALABRAS CLAVE: Prescripción adquisitiva, predios rurales, competencia notarial, propuesta legislativa.

ABSTRACT

This research is titled “Lack of regulation of the acquisition prescription of rural properties as a competence of the notary public”, which outlines as an objective, to determine if the lack of regulation of said institution as a competence of the notary public affects the acquisition of rural property in Peru. In that sense, a descriptive study was developed, under a qualitative approach, in the thesis documentary analysis and interviews were applied as information collection techniques. In this research, it is concluded that the lack of regulation of the acquisition prescription of rural properties as the responsibility of the notary public affects the acquisition of rural property in our country, since not regulating it limits having access to a faster and more suitable means for the formalization of the property rights of the holders. Access to the fundamental right to property justifies the need to regulate the incorporation of an alternative means for the acquisition of rural properties.

KEYWORDS: Acquisitive prescription, rural properties, notarial competence, legislative proposal.

INTRODUCCIÓN

En nuestra sociedad se evidencia que el desarrollo de las ciudades ha crecido en mayor proporción a diferencia de las zonas rurales, diferencia que también se ve reflejada en los procedimientos de formalización entre predios urbanos y rurales.

A la gran mayoría de la población no le es ajena la idea de contar con un título de propiedad el cual lo acredite como tal, y le permita gozar de los atributos que son inherentes a este derecho, en ese sentido las normas dotan de mecanismos que posibilitan que las personas pasen a ser propietarias y gocen de seguridad jurídica.

La usucapión es un mecanismo jurídico que posibilita a los particulares obtener derechos de propiedad, siempre que se cumplan determinadas condiciones. El particular ha mantenido la propiedad ininterrumpida, no violenta y abierta del bien durante un periodo de 10 años. La adquisición se produce después de un período de cinco años, siempre que se cumplan ciertas condiciones.

Sin embargo, la formalización de los predios urbanos cuenta con tres vías, siendo la notarial; la más recurrida por las personas, quienes en atención a la eficacia y prontitud solicitan con más frecuencia la invención del notario público.

En cambio, los poseedores de predios rurales se ven involucrados en procedimientos burocráticos en la entidad formalizadora (Gerencia Regional de Agricultura) para poder formalizar sus predios, ello a nivel administrativo. De igual forma, podrían recurrir al órgano jurisdiccional el cual, por la carga existente, demora en la atención de las demandas solicitadas por los poseedores.

Por tanto, le corresponde al Estado Peruano dictar normas que posibiliten la equidad en la oportunidad de ser propietario por parte de los individuos que ostentan predios urbanos y predios rurales, para que de esta forma se garanticen en igualdad de condiciones sus derechos constitucionalmente reconocidos.

Este trabajo se enfoca en un análisis que abarca las normativas locales e internacionales, junto con la doctrina vigente, con el propósito de establecer una base sólida para la implementación de regulaciones concernientes a la prescripción adquisitiva de terrenos rurales, delegando esta responsabilidad al notario público.

La estructura es la siguiente:

Capítulo I abarca todo lo referido al Planteamiento del problema

Esta parte presenta un análisis en profundidad del escenario problemático abordado en esta investigación, incluyendo la cuestión general y las dificultades específicas identificadas.

el Capítulo II contiene el Marco Teórico Conceptual,

Esta parte del trabajo de investigación se centra en el establecimiento de los fundamentos teóricos, el contexto empírico del estudio (tanto a escala nacional como internacional) y el desarrollo del marco conceptual.

Capítulo III respecto de la Hipótesis

En esta sección, se elabora la proposición principal junto con las proposiciones particulares, además de la delimitación de las categorías pertinentes.

el Capítulo IV abordó la metodología

En esta sección, se discute el método aplicado.

Capítulo V desarrolló los Resultados,

En esta parte se ofrece una visión concisa de las entrevistas realizadas a expertos, junto con las conclusiones derivadas de este trabajo de investigación.

Las últimas secciones de esta investigación incluyen la culminación de los resultados y sugerencias.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
INTRODUCCIÓN	vi
CAPÍTULO I	16
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	16
1.1 Situación del problema	16
1.2 Formulación del Problema.....	25
a. Problema principal	25
b. Problemas específicos	25
1.3 Justificación de la investigación	25
1.4 Objetivos	29
a. Objetivo General	29
b. Objetivos Específicos.....	29
CAPÍTULO II.....	30
MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL	30
2.1 Bases teóricas.....	30
2.1.1 La prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales	30
2.1.1.1. Antecedentes Históricos.....	30
2.1.1.1.1 La Reforma Agraria en el Perú	30
2.1.1.1.2. El impacto de la reforma agraria.....	31
2.2.1.1.3 Catastro rural.....	32
2.2.1.1.4 Del saneamiento físico legal de predios rurales en las gerencias regionales de agricultura	39
2.1.1.1.5 Clasificación de tierras.....	45
2.1.1.2 El Derecho de Posesión	47
2.1.1.2.1 Concepto	47
2.1.1.2.2 Características	49
2.1.1.2.3 Clasificación de la posesión.....	50
2.1.1.2.4 Naturaleza jurídica de la posesión	55

2.1.1.2.5	Importancia	55
2.1.1.3	Derecho de Propiedad	56
2.1.1.3.1	Definición	56
2.1.1.3.2	Teorías que fundamentan el derecho de propiedad	57
2.1.1.3.3	Contenido del derecho de propiedad.....	60
2.1.1.3.4	Caracteres.....	61
2.1.1.3.5	Restricciones y limitaciones de la propiedad.....	62
2.1.1.3.6	Modos de adquirir la propiedad	63
2.1.1.4.1	Concepto de prescripción adquisitiva de dominio	65
2.1.1.4.2	Función económica de la prescripción.....	69
2.1.1.4.3	Bienes Imprescriptibles.....	70
2.1.1.4.4	Fundamentos de la Prescripción	72
2.1.1.4.5	Características de la prescripción.....	78
2.1.1.4.6	Presupuestos de la prescripción	79
2.1.1.4.7	Modalidades de la prescripción	80
2.1.1.4.8	Prescripción adquisitiva de predios en sede notarial	84
2.1.2	Competencias del notario público.....	95
2.1.2.1	Antecedentes del Derecho Notarial.....	95
2.1.2.2	Sistemas Notariales.....	96
2.1.2.2.1	El Notariado Latino.....	96
2.1.2.2.2	Países Miembros De La Unión Internacional Del Notariado Latino	97
2.1.2.2	El Notariado Sajón.....	98
2.1.2.2.1	Sistema Administrativo.....	99
2.1.2.3	Antecedentes del Derecho Notarial en la Legislación Peruana	99
2.1.2.3.1	Código de Enjuiciamientos civiles de 1852.....	99
2.1.2.4	Ley 1510	100
2.1.2.5	Decreto Ley 26002.....	101
2.1.2.5.1	Decreto Legislativo 1049 Ley del Notariado.....	103
2.1.2.6	Principios que rigen la función del Notariado Latino.....	103
2.1.2.7	El notario.....	105
2.1.2.7.1	Definición	105
2.1.2.7.2	Jurisdicción Voluntaria Notarial.....	106

2.1.2.7.3 Necesidad social del Notario	106
2.1.2.7.4 La función notarial	107
2.1.2.7.5 Naturaleza Jurídica.....	108
2.1.2.7.6 Deberes del notario	110
2.1.2.7.7 Derechos del Notario	114
2.1.2.7.8 Instrumentos Publicos Notariales	115
2.1.2.7.9 El protocolo notarial	117
2.1.2.7.10 Archivo Notarial.....	118
2.1.2.7.11 Asuntos no contenciosos de Competencia Notarial	120
2.1.2.7.12 Seguridad Jurídica.....	127
2.1.2.7.13 Analisis de la actuación notarial en la tramitación de asuntos no contenciosos	131
2.2 Marco conceptual.....	134
2.3 Antecedentes empíricos de la Investigación	137
2.3.1. Antecedentes internacionales	137
2.3.2 Antecedente Nacionales.....	138
CAPÍTULO III.....	142
HIPÓTESIS Y CATEGORÍAS DE ESTUDIO	142
3.1 Hipótesis	142
<i>a. Hipótesis general</i>	142
<i>b. Hipótesis específicas</i>	142
3.2 Identificación de categorías y subcategorías	143
CAPÍTULO IV.....	145
METODOLOGÍA	145
4.1 Tipo y nivel de investigación.....	145
4.2 Unidad de análisis	146
4.3 Población de estudio	146
4.4 Tamaño de muestra	147
4.5 Técnicas de selección de muestra	147
4.6 Técnicas e instrumentos de investigación de recolección de información	147
4.7 Técnicas de análisis e interpretación de la información	148
4.8. Técnicas para demostrar la verdad o falsedad de las hipótesis planteadas	148
CAPÍTULO V.....	149
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	149

5.1 Presentacion de resultados	149
CONCLUSIONES	176
RECOMENDACIONES	178
BIBLIOGRAFÍA	179
Anexos	182
a. Matriz de consistencia.....	182
c. Guía de entrevista.....	183
d. Propuesta Legislativa	187

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Tiempo de posesión de los predios rurales	150
Tabla 2	Motivo por cual no título su predio en la vía judicial	151
Tabla 3	De las entrevistas realizadas al personal de la Zona Registral N°X Sede Cusco	155
Tabla 4	¿Cómo califica la labor notarial dentro del procedimiento registral?.....	156
Tabla 5	Entrevistas a los siguientes notarios publicos	157
Tabla 6	Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales	157
Tabla 7	¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?.....	159
Tabla 8	¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?.....	160
Tabla 9	¿Considera que la vía notarial sería una alternativa adecuada para formalizar su predio rural?	168
Tabla 10	¿Considera que la vía notarial es una alternativa adecuada para la formalización de predios rurales a través del trámite de prescripción adquisitiva?	169
Tabla 11	¿Considera usted que es viable la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales?	171
Tabla 12	Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales	172

Tabla 13 De existir una norma que faculte a los notarios llevar la prescripción adquisitiva de predios rurales, usted considera que: ¿Dicho procedimiento sería mucho más célere en comparación a los llevados a cabo en los entes administrativos y/o poder judicial? 173

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Tiempo de posesión de los predios rurales</i>	150
Figura 2 <i>Motivo por cual no título su predio en la vía judicial</i>	151
Figura 3 <i>¿Cómo califica la labor notarial dentro del procedimiento registral?</i>	156
Figura 4 <i>Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales</i>	158
Figura 5 <i>¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?</i>	159
Figura 6 <i>¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?</i>	160
Figura 7 <i>¿Considera que la vía notarial sería una alternativa adecuada para formalizar su predio rural?</i>	168
Figura 8 <i>¿Considera que la vía notarial es una alternativa adecuada para la formalización de predios rurales a través del trámite de prescripción adquisitiva?</i>	170
Figura 10 <i>¿Considera usted que es viable la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales?</i>	171
Figura 11 <i>Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales</i>	172
Figura 12 <i>De existir una norma que faculte a los notarios llevar la prescripción adquisitiva de predios rurales, usted considera que: ¿Dicho procedimiento sería mucho más célere en comparación a los llevados a cabo en los entes administrativos y/o poder judicial?</i>	173

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Situación del problema

La relevancia del derecho a la propiedad se evidencia en su reconocimiento en el artículo 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos a nivel global. Según este artículo, se establece que tanto individuos como comunidades tienen el derecho a la propiedad en niveles individuales y colectivos, y que ninguna persona debe ser despojada de su propiedad de manera arbitraria. Además, la Constitución Política de nuestra nación reconoce este derecho como uno fundamental de todas las personas, resaltando su carácter inviolable y la necesidad de ejercerlo en armonía con el bienestar general.

No obstante, lo anterior, es importante establecer la correlación entre este derecho y el registro. La razón de ello es que el derecho de propiedad alcanza su completa maduración a través del registro, funcionando así como una medida protectora de la propiedad.

A fin de ejercer efectivamente el derecho constitucional a la propiedad, la mera creencia personal de poseerla es insuficiente. La capacidad de hacer valer este derecho frente a entidades externas y de ejercer las implicaciones económicas asociadas a la propiedad, con el respaldo de la garantía jurídica que ofrece la noción de oponibilidad, es de vital importancia.

En esa línea de ideas, se tiene que, la titulación de predios rurales es un proceso legal y administrativo por el que se otorga titularidad sobre un terreno o predio ubicado en áreas rurales, es decir, en zonas agrícolas, ganaderas, forestales u otras áreas no urbanas. La titulación, como ya

se mencionó, busca otorgar seguridad jurídica a los propietarios de tierras, promover sus derechos de uso sobre la propiedad y brindar un marco legal para su aprovechamiento. El proceso de titulación puede variar según el país y sus leyes, pero generalmente involucra los siguientes pasos:

Registro y documentación: Los propietarios o poseedores del predio deben presentar los documentos que acreditan su derecho sobre la tierra ante la entidad gubernamental responsable de la titulación de tierras rurales. Estos documentos pueden incluir títulos de compra, contratos de arrendamiento, actas notariales, entre otros.

Verificación y estudio: La entidad competente revisa y verifica la autenticidad de los documentos presentados, así como la ubicación y características del predio. También pueden llevar a cabo estudios de títulos y verificaciones en campo para determinar la legalidad de la posesión.

Regularización: En muchos casos, especialmente en países en desarrollo, puede haber situaciones de informalidad o falta de documentos claros sobre la propiedad de la tierra. En estos casos, se lleva a cabo un proceso de regularización para corregir y formalizar la situación, garantizando la titularidad a aquellos que demuestren ser legítimos propietarios o poseedores.

Evaluación de impacto ambiental: En ciertos países, especialmente aquellos con leyes ambientales estrictas, puede ser necesario realizarla antes de otorgar la titulación, para asegurar que la actividad en la propiedad no afecte negativamente el medio ambiente.

Emisión del título de propiedad: Una vez que se ha completado el proceso y se ha demostrado la legitimidad de la posesión, se emite el título de propiedad, que es un documento legal que certifica la titularidad del predio y los derechos del propietario sobre el mismo.

Es importante destacar que la titulación de predios rurales puede tener importantes beneficios para los propietarios y para el desarrollo del sector agrícola y rural en general. Al otorgar seguridad jurídica, se promueve la inversión en la tierra, el acceso a créditos, la planificación a largo plazo y el resguardo de los derechos de los agricultores de pequeña escala y comunidades rurales. Además, facilita la aplicación de políticas de desarrollo rural y ordenamiento territorial por parte del gobierno.

Sin embargo, el proceso de titulación también puede enfrentar desafíos para llevar a cabo los trámites necesarios, conflictos de intereses entre diferentes actores rurales y problemas de acceso a la información y educación. Por ello, es fundamental que los gobiernos y las instituciones involucradas trabajen en políticas y programas efectivos para garantizar una titulación justa y equitativa en el ámbito rural.

El proceso de asignación de títulos a las tierras rurales dentro de un marco internacional lo llevan a cabo varias entidades gubernamentales a nivel estatal. La responsabilidad de supervisar este proceso recae en la Agencia Nacional de Tierras en Colombia, que opera bajo su Ministerio de Agricultura. La finalidad de este procedimiento es implementar las políticas relacionadas con el Ordenamiento Social de la Propiedad Rural. Hasta la fecha, la agencia ha expedido un total de 103.820 títulos de propiedad (Sinergia/Agencia Nacional de Tierras, 2023). Bolivia incorporó normativas con el fin de facilitar la formalización de la propiedad rural mediante la creación de una entidad estatal, el Instituto Nacional de Reforma Agraria. Esta institución ha logrado avances significativos desde su creación en 1996, como lo demuestran los datos oficiales que indican que aproximadamente el 90% de las tierras han sido tituladas legalmente a favor de sus legítimos propietarios (según informa el periódico La Razón de Bolivia). Según se desprenden de las cifras y el avance en la titulación se advierte que estos

países cuentan con un Organismo Estatal Formalizador Especializado para predios rurales, los mismos que desempeñan eficientemente sus funciones.

Todo lo contrario sucedió en el Perú pues formalizar predios rurales ha pasado a ser de competencia de varias instituciones públicas, en un inicio fue el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), luego el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), y actualmente las Gerencias Regionales de Agricultura de los Gobiernos Regionales, entidades que a través de distintos procedimientos han ido formalizando los predios rurales en nuestro país, ¿Pero a que se debe este cambio de competencias en estas instituciones?. Ello respondería en efecto a un desempeño ineficiente el cual no era acorde a las necesidades de los poseedores de predios rurales ni al interés general del estado de reducir la informalidad de territorios agrarios en el territorio.

En la actualidad, los procesos de formalización de este tipo de predios son conducidos por las Oficinas Regionales de Gerencia Agraria. Estas oficinas tienen asignada la responsabilidad de esta labor en virtud del Decreto Legislativo N°1089, su reglamento y sus posteriores revisiones. El proceso de formalización a través de la prescripción adquisitiva fue implementado de manera sistemática y progresiva por la autoridad designada en unidades territoriales específicas. Este proceso tuvo como objetivo otorgar reconocimiento legal a las personas naturales que pudieran demostrar la posesión pública, pacífica y continua de tierras rurales, junto con la evidencia de explotación económica.

Circunstancia que constituía un límite para las personas que deseaban formalizar sus predios rurales de manera particular, pues si alguien recurría a esta entidad para solicitar ello la respuesta de este organismo se limitaba a señalar que no es posible realizar dicho procedimiento pues no existe normativa alguna que los faculte formalizar predios rurales de

forma particular. Ya en el año 2021, con la publicación de la Ley 31145, y su reglamento dado el año 2022 mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, faculta tramitar de forma particular la formalización de un predio rural. Sin embargo, hasta la fecha no es posible ejecutarla por falta de presupuesto, personal especializado y el TUPA correspondiente.

En este contexto, el único medio de solicitar personalmente la formalización de una propiedad rural, es la usucapión, que requiere el inicio de un procedimiento legal en la Gerencia Regional de Agricultura.

Sin embargo, el extenso proceso de formalización de la tierra rural y los procesos burocráticos asociados resultan en retrasos en la reglamentación físico-legal, lo que dificulta que los propietarios adquieran títulos de propiedad y ejerzan plenamente sus derechos.

Y conforme a la Resolución Ministerial 374-2021-MIDAGRI, de fecha 21 de diciembre del 2021, al 2018 existen 1, 595,576 predios rurales particulares a nivel nacional que no están titulados (según el Sistema de Seguimiento de Expedientes y Titulación SSET MINAGRI).

Asimismo, se tiene que:

En la actualidad, dentro de los diez departamentos designados para la implementación de la Tercera Etapa del Proyecto de Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales en el Perú (PTRT3), existe un total de 283,000 títulos que necesitan ser otorgados con el fin de abordar la brecha existente en la formalización de predios en las zonas rurales. (Pairazamán, 2022)

Esto resulta en la restricción de la transferencia legal de propiedades, la depreciación de los terrenos rurales y obstáculos en la obtención de préstamos bancarios. En efecto, la falta

de titulación de predios rurales puede tener diversas consecuencias negativas para todos los involucrados. Algunas de las principales consecuencias son:

Inseguridad jurídica: La ausencia de título de propiedad deja a los propietarios sin un documento legal que respalde su derecho sobre la tierra, lo que los exponen a la posibilidad de desalojo o disputas legales con terceros que pueden reclamar la propiedad. Esto crea incertidumbre y desconfianza, lo que dificulta la inversión en el predio y limita el desarrollo de proyectos a largo plazo.

Limitado acceso a crédito y financiamiento: La titulación es un requisito común para acceder a préstamos y créditos bancarios. Sin un título de propiedad como garantía, los propietarios pueden tener dificultades para obtener financiamiento necesario para mejorar sus tierras, invertir en tecnología agrícola o expandir sus negocios.

Falta de incentivos para la inversión y mejora de la tierra: La falta de seguridad jurídica y de acceso a crédito desincentivan la inversión en el predio y la adopción de prácticas de manejo sostenible. Los propietarios pueden evitar invertir en mejoras a largo plazo debido a la posibilidad de perder la propiedad en el futuro.

Desarrollo agrícola y rural limitado: La falta de titulación puede llevar consigo una falta de planificación y ordenamiento territorial en las áreas rurales, lo que dificulta el desarrollo de infraestructura y servicios necesarios.

Conflictos y tensiones sociales: La falta de claridad sobre el uso de la propiedad puede dar lugar a conflictos y disputas entre propietarios, comunidades y terceros interesados en el de la tierra. Estos conflictos pueden generar tensiones sociales y afectar la estabilidad de las comunidades rurales.

Vulnerabilidad ante la apropiación indebida: Sin un título de propiedad, los predios rurales pueden ser más susceptibles a ser ocupados ilegalmente o apropiados indebidamente por terceros.

Limitaciones en programas de desarrollo rural: La falta de titulación puede dificultar la implementación de programas gubernamentales de desarrollo rural que requieren una base de propiedad clara y segura para el beneficio de los agricultores.

Por lo expuesto anteriormente una posible solución a este problema es incluir a la competencia notarial el procedimiento de usucapión de predios rurales, mediante una propuesta legislativa, la cual facilitará el acceso a una vía alternativa que permita la tramitación célere y oportuna de dicho procedimiento, a solicitud del poseedor de predio rural. Y esta propuesta es viable puesto que a partir de la dación de la Ley N°26662 los notarios han ido asumiendo la tramitación de asuntos no contenciosos, con lo cual se viene facilitando la vida al ciudadano y por otro lado se descongestiona la carga laboral del Poder Judicial.

El concepto jurídico de usucapión, se refiere al medio por el que un individuo obtiene la propiedad de un bien inmueble, como un predio rústico. Este proceso implica la posesión continua, pública y pacífica de la propiedad durante un período determinado por la ley de la jurisdicción respectiva.

La adquisición de la propiedad de un predio rústico por prescripción adquisitiva puede potencialmente realizarse a nivel notarial. La intervención del notario en el proceso tiene agilizará y racionalizará los procesos, siempre que se cumplan debidamente las condiciones legales.

La eficacia del procedimiento de prescripción adquisitiva está supeditada a su adhesión al marco jurídico y a la prestación de un asesoramiento jurídico adecuado. En varios casos, la eficacia de la prescripción adquisitiva a nivel notarial está supeditada a un examen posterior y a la afirmación por parte de un tribunal, especialmente cuando existen objeciones o afirmaciones de otras partes sobre la titularidad de la propiedad.

Salazar (2017) subraya adecuadamente la relevancia de un sistema de registro integral que dé cabida de manera efectiva a la inclusión de las propiedades rurales. Estas propiedades, que se caracterizan por su gran tamaño y los desafíos intrincados de delineación y descripción, a menudo se encuentran con una mayor dificultad y accesibilidad limitada a los Registros Públicos. Por lo tanto, es imperativo ofrecer opciones más amplias para la reorganización, siendo una alternativa viable la utilización de la vía notarial. Esta vía ha demostrado una notable eficacia, especialmente en escenarios no contenciosos.

En ese sentido nos suscribimos a la posición de Sosa (2019), quien precisa que:

Los propietarios rurales buscan a menudo un método alternativo que ofrezca eficacia, autenticidad y seguridad para los trámites necesarios relacionados con sus propiedades. En este sentido, suelen recurrir a las notarías para facilitar la reorganización física y jurídica de sus tierras. Sin embargo, surge un reto importante, ya que los notarios no pueden llevar a cabo prescripciones adquisitivas de dominio de fincas rústicas. Esta limitación sólo se aplica a los predios rústicos, ya que los notarios sí pueden realizar dichas prescripciones para predios urbanos, que engloban terrenos con proyectos aprobados de habilitación urbana acompañados de construcción simultánea o fincas situadas en áreas urbanas consolidadas reconocidas como urbanas por la municipalidad correspondiente, a

pesar de estar inscritas como rústicas en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, los particulares que poseen fincas rústicas se encuentran con limitaciones a la hora de intentar establecer la titularidad mediante prescripción adquisitiva ante notario.

La confirmación de una proporción sustancial de propiedades rurales informales puede atribuirse a lo intrincado de los trámites que deben realizar los agricultores, a las limitaciones inherentes al sistema y a los importantes costes de transacción asociados a la formalización. (Laguna, 2010)

Finalmente, se considera tener en cuenta a Gonzales (2012), quien precisa que el papel de un notario es esencial en la sociedad, ya que ofrecen una sensación de seguridad y confianza en las transacciones jurídicas privadas. Al facilitar el intercambio fluido de bienes y promover el desarrollo económico, los notarios contribuyen significativamente al crecimiento general de la economía.

Como se puede colegir de lo manifestado, este estudio se encuentra contextualizado dentro de las áreas de los Derechos Reales y Notarial, por otro lado, se precisa que la prescripción sobre la que se trata es la prescripción corta y larga, teniendo en cuenta que, existen predios rurales con una data antigua cuyos posesionarios tienen una posesión que sobrepasa los diez años por lo tanto la prescripción larga se aplicaría, así como situaciones en las que se presente la prescripción corta. Asimismo, se manifiesta que el problema propuesto por esta investigación responde a una realidad en la diversidad de terrenos rurales que enfrentan el problema de la falta de titulación.

1.2 Formulación del Problema

a. Problema principal

¿La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público afecta en la adquisición de la propiedad de predios rurales?

b. Problemas específicos

-¿La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público limita el proceso de formalización de predios en el Perú?

-¿La regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público contribuye a generar seguridad jurídica?

-¿La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público vulnera algún principio en el derecho?

1.3 Justificación de la investigación

Factor económico: Los poseedores de predios rurales al adquirir la propiedad en vía notarial podrán formalizar sus predios, lo cual facilitara al tráfico jurídico de bienes, incremento en la valorización de los predios rurales y acceso a créditos bancarios.

En efecto, al formalizar un predio rural, se establece de manera clara y legal la titularidad de la propiedad. Esto facilita la compra y venta de terrenos rurales, ya que los compradores potenciales tienen mayor seguridad jurídica al verificar que el vendedor es el legítimo dueño del

predio. Además, el proceso de transferencia de propiedad es más ágil y confiable, lo que beneficia a todas las partes involucradas en la transacción.

La formalización de predios rurales mediante un proceso más celer en la vía notarial contribuirá a aumentar el valor de las propiedades. La claridad en la titularidad y el respaldo legal brindado aumentará la confianza de los inversionistas y compradores en el mercado de bienes raíces rurales. Esto puede llevar a cabo una mayor demanda de tierras rurales y, en consecuencia, un aumento en los precios y la valorización de estos activos.

Este procedimiento notarial permitirá a los propietarios acceder a una variedad de opciones de financiamiento, como créditos hipotecarios o préstamos de inversión para agricultura y desarrollo rural. Los bancos y entidades financieras suelen requerir garantías sólidas y transparentes para otorgar préstamos, y una escritura notarial es una forma confiable de establecer la titularidad de bienes.

La formalización de predios rurales notarial garantizará que los propietarios tengan sus derechos legalmente protegidos, asimismo se debe de considerar que, cuando los propietarios de predios rurales tienen la certeza legal de su posesión, es más probable que inviertan en el desarrollo y mejora de sus tierras. Esto puede llevar a una mayor productividad agrícola, la implementación de proyectos de agroindustria y el crecimiento económico en áreas rurales, beneficiando tanto a los propietarios como a las comunidades locales.

En resumen, el procedimiento que se propone en vía notarial trae consigo una serie de beneficios, como la facilitación del tráfico jurídico de bienes, el aumento en la valorización de las propiedades, el acceso a créditos bancarios, entre otros. Estos factores combinados pueden contribuir significativamente al desarrollo sostenible y próspero de las zonas rurales.

Factor social: La atribución de competencia notarial sobre la prescripción adquisitiva de fincas rústicas garantizaría un trato equitativo en materia de adquisición de la propiedad.

El principio de equidad en el tratamiento, en la solicitud de competencia notarial en la adquisición de fincas rústicas, implica garantizar que las personas dispongan de idénticas oportunidades y recursos para obtener el reconocimiento legal de su propiedad de la tierra, con independencia de factores como la ubicación geográfica, la situación económica o cualquier otra circunstancia.

En áreas rurales, puede haber una falta de acceso a servicios legales, lo que dificulta que los propietarios de predios rurales puedan regularizar su situación de posesión de manera adecuada. La revisión de la competencia notarial busca abordar esta desigualdad y brindar una opción más accesible y rápida para la formalización de la propiedad.

Con la regulación de este procedimiento, se democratiza el acceso a la regularización de la propiedad. Los notarios están más distribuidos en diferentes áreas, lo que hace que este proceso sea más accesible para quienes residen en zonas alejadas de los centros urbanos.

Asimismo, el proceso notarial tiende a ser más ágil y menos costoso en el tiempo, lo que también beneficia a las personas con menos recursos económicos. Esto contribuye a nivelar el terreno y asegura que todos los propietarios tengan una opción viable para obtener la seguridad jurídica sobre sus tierras.

Factor procesal: Se disminuirá la frecuencia de tener que acudir al sistema judicial para plantear reclamaciones como disputas sobre derechos de propiedad, reclamaciones por daños, casos de ocupación ilegal y demandas de recuperación de propiedad.

Solución extrajudicial: La prescripción adquisitiva notarial brinda una opción extrajudicial para regularizar la propiedad de predios rurales. Anteriormente, para resolver disputas de propiedad o reclamar derechos sobre tierras, las personas se vieron obligadas a acudir a los tribunales, lo que implicaba un proceso más largo y costoso. Al poder realizar este proceso a través de un notario, se pueden resolver de manera más rápida y eficiente ciertas controversias relacionadas con la propiedad, evitando la judicialización innecesaria.

Facilidad de trámite: El proceso notarial suele ser más ágil y sencillo que el proceso judicial, lo que permite a los propietarios resolver cuestiones de propiedad de manera más rápida. La facilidad de acceso a los servicios notariales puede incentivar a los propietarios a regularizar su situación y a resolver disputas de manera más eficiente y oportuna.

Prevención de conflictos: La prescripción adquisitiva notarial puede prevenir posibles conflictos futuros relacionados con la propiedad de la tierra. Al ofrecer una opción de regularización más accesible, se puede evitar que ciertas situaciones lleguen a convertirse en disputas más complejas y costosas que requieran una intervención judicial.

Descongestionamiento de los tribunales: Al reducir la cantidad de demandas relacionadas con pretensiones de propiedad, daños, usurpación y reivindicación que llegan a los tribunales, se contribuye a descongestionar el sistema judicial. Esto permite que los tribunales se enfoquen en resolver otros tipos de casos más complejos y de mayor relevancia, agilizando el proceso para aquellos que realmente requieren la intervención judicial.

En resumen, al asignar la competencia notarial, se fomenta una vía más accesible y expedita para resolver asuntos de propiedad y disputas relacionadas con la tierra. Esto puede ayudar a reducir la incidencia de litigios judiciales sobre estas cuestiones, promoviendo una solución más rápida y eficiente para los propietarios rurales y evitando la sobrecarga del sistema judicial.

1.4 Objetivos

a. Objetivo General

Determinar si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público afecta en la adquisición de la propiedad de predios rurales.

b. Objetivos Específicos

-Determinar si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios como competencia del notario público rurales limita el proceso de formalización de predios en el Perú.

-Analizar si la regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público contribuye a generar seguridad jurídica.

-Establecer si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público vulnera algún principio en el derecho.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

2.1 Bases teóricas

2.1.1 La prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales

2.1.1.1. Antecedentes Históricos

2.1.1.1.1 La Reforma Agraria en el Perú

El procedimiento mencionado corresponde a una de las modificaciones en la propiedad de la tierra agrícola que realizó la administración revolucionaria de las fuerzas armadas en Perú. A partir de 1969, el gobierno peruano inició una secuencia de acciones con el objetivo de efectuar una transformación societal dentro de la nación. Estas estrategias se enfocaron principalmente en modificar la manera en que la riqueza se distribuía, especialmente en lo que respecta al sistema económico y la tenencia de la tierra.

Un ejemplo de medida implementada fue la introducción del Decreto Ley N° 17716, a menudo conocido como Ley de Reforma Agraria. Esta legislación buscaba reconfigurar el sistema de propiedad de la tierra dentro de la nación, con el objetivo de reemplazar los sistemas de latifundio y minifundio imperantes por una distribución más justa de la propiedad rural.

La implementación de esta reforma se realizó mediante la confiscación de bienes rurales. Dichos territorios, que estaban en posesión de personas físicas y jurídicas, pasaron de ser propiedad privada a propiedad estatal. Posteriormente, estas tierras se repartieron entre cooperativas y sociedades agrarias formadas por campesinos y pequeños agricultores. A los particulares que fueron objeto de expropiación se les concedió el derecho a recibir una indemnización basada en una tasación realizada por el Estado, de conformidad con un marco de indemnización prescrito constitucionalmente.

2.1.1.1.2. El impacto de la reforma agraria

El actual marco agrario y el entorno jurídico de la propiedad rural pueden atribuirse a la iniciativa de reforma agraria llevada a cabo por el régimen militar entre 1969 y 1976 aproximadamente. La reforma introdujo cambios significativos en el panorama jurídico y económico de la titularidad y manejo de la tierra, centrándose en los principios de redistribución y la reducción de la influencia económica de la clase terrateniente privilegiada. En conjunto, las tierras que fueron objeto de expropiación constituían aproximadamente el 30% de las tierras agrícolas y los pastos naturales del país. Un aspecto destacable de este cambio realizado en Perú en el régimen militar fue el mantenimiento del tamaño de las grandes unidades agrarias preexistentes, bajo innovadores patrones asociativos de producción.

Las formas de organización predominantes fueron las Cooperativas Agrarias de Producción (CAP) -sucedidas por las Cooperativas Agrarias de Usuarios (CAU)- en las regiones costeras, y las Sociedades Agrícolas de Interés Social (SAIS) en las regiones montañosas dedicadas a la ganadería. Además, cabe señalar que numerosas comunidades

campesinas de todo el país experimentaron importantes ampliaciones de tierras como consecuencia de la reforma en este periodo concreto. La actual distribución de la tierra rural en Perú se caracteriza por un importante problema de extrema fragmentación o minifundización. Este proceso no ha sido abordado eficazmente por las políticas públicas, lo que plantea un serio desafío. (Zegarra, 1999)

Consideramos que la reforma agraria se dio producto de los movimientos sociales, que buscaba un cambio en la redistribución de las tierras dentro un régimen latifundista donde grandes extensiones de tierra correspondían a pocos propietarios. Situación que provocó un cambio económico y social que tuvo como consecuencia la dación de varias normas para dar cumplimiento a la reforma agraria. La distribución de grandes extensiones de terreno se dio en su mayoría a las asociaciones y en menor proporción de forma individual. Sin embargo, estos cambios no fueron suficientes para organizar la situación de las tierras, por falta de una adecuada capacitación y gestión de los integrantes de las cooperativas y las asociaciones.

Y para entender de mejor forma el contexto en el cual se dieron las expropiaciones de las tierras durante el proceso de la reforma es importante tener en cuenta la clasificación de tierras las cuales serían objeto de expropiación por parte del estado.

2.2.1.1.3 Catastro rural

a. ¿Qué es el catastro?

1) Definición

Comprende un conjunto de predios colindantes que constituyen la totalidad del territorio nacional. A cada predio dentro del Catastro se le asigna un código catastral, que sirve para identificar al propietario o propietarios de los derechos prediales.

El sistema Catastro facilita el suministro de información actualizada sobre los derechos registrados asociados a una propiedad concreta, estableciendo un enlace sin fisuras con el Registro de la Propiedad. El Catastro comprende datos gráficos que incluyen las coordenadas de los vértices de los límites de las propiedades, según el Sistema Geodésico Oficial de Referencia vigente. Además, contiene una base de datos alfanumérica que almacena información relativa a los derechos de propiedad registrados.

2) Funciones

- a) Función técnica o primaria: El proceso implica la ampliación y revisión de las bases de datos alfanuméricas y los registros cartográficos de las parcelas.
- b) Función jurídica: Proporciona datos pertinentes al Registro de la Propiedad para facilitar la identificación precisa y la caracterización física exhaustiva de la propiedad.
- c) Función fiscal: El objetivo principal de su creación era proporcionar a la Administración datos completos sobre los atributos de las propiedades, simplificando de esta manera la precisión en los cálculos y la eficaz percepción de los impuestos.

3). Importancia

La importancia de poseer un catastro reside en su énfasis en el primer registro de la propiedad o inmatriculación, la mejora de la administración, el complemento del marco de seguridad jurídica, la facilitación de transacciones inmobiliarias fluidas y el establecimiento de una base para los impuestos.

La importancia de un entorno físico se refiere a la documentación de diversos aspectos como el entorno geográfico (rural o urbano), el estado de la propiedad, la calidad de la construcción (si procede), la data y el estado general de conservación, entre otros factores.

La relevancia de un marco legal radica en su capacidad para agilizar los procesos de gestión del suelo y proporcionar una estrategia global para su uso. La importancia económica se deriva del establecimiento de una base de datos completa que facilite las operaciones del sistema fiscal y la evaluación precisa del valor de los activos inmobiliarios, entre otros muchos usos. Ccopa Mamani & Tume, (2019)

4) El Catastro en la estructura del Estado Peruano

(Rosas Rivera, Rojas León, & Herrera Yactayo), 2018 resaltan la relevancia de adquirir una comprensión sólida de la organización administrativa del catastro, comenzando por el entendimiento de las funciones esenciales de las entidades gubernamentales, en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo (Ley N° 29158). Asimismo, clasifican a estos organismos en dos sistemas distintos:

5. Sistema Administrativo:

El objetivo primordial de estas entidades es establecer normas reguladoras del uso de los recursos, con el fin de mejorar la eficiencia y eficacia en su asignación y utilización en el ámbito público. Estos conceptos tienen un amplio ámbito de relevancia en el contexto nacional y se refieren a:

Administración de personal - Suministros - Financiamiento estatal - Administración financiera - Deuda pública - Contabilidad - Gasto público - Planificación estratégica -

Representación legal del Estado - Supervisión y actualización de la administración gubernamental. La responsabilidad de regular y operar los sistemas administrativos recae en el Poder Ejecutivo, excepto en el caso del Sistema Nacional de Control.

6. Sistema Funcional

El objetivo principal de estas entidades es garantizar la adhesión a las políticas públicas para lograr la concurrencia de todas las organizaciones estatales. El Poder Ejecutivo asume la responsabilidad de supervisar y regular los aspectos operativos de los sistemas funcionales.

7. Subsistemas del catastro

Perú ha mantenido sistemáticamente tres subsistemas catastrales diferenciados, a saber, urbano, rural y minero, según informa el Instituto de Investigación y Capacitación Municipal.

- **Catastro urbano:** El Catastro Urbano, sirve de inventario integral de todos los inmuebles que se poseen dentro de una ciudad. Su objetivo primordial es ubicar y registrar con precisión los bienes inmuebles que constituyen el área urbana de un municipio. Esto implica asegurar la correcta documentación de atributos físicos como superficie, linderos y año de construcción, así como la información legal relativa a la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, el Catastro Urbano facilita la identificación fiscal y económica de estas propiedades. La administración del catastro peruano está a cargo de varias entidades, a saber, el Consejo Nacional de Catastro (CNC), la Secretaría Técnica (ST) y las Comisiones Consultivas. Cada una de estas entidades tiene asignadas distintas responsabilidades y funciones.

-Catastro rural: El Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial en el Perú cuenta con un componente de catastro rural que tiene dos objetivos principales: la recopilación y organización de los datos relativos a los predios rurales. Estos objetivos son dos: en primer lugar, identificar y documentar las actividades productivas que se realizan en los predios rurales y, en segundo lugar, conocer el detalle de la propiedad de dichos predios.

-Catastro minero: De acuerdo con el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico (INGEMMET), desempeña un papel fundamental como un registro de acceso público que registra la valoración estimada, la extensión del territorio y la titularidad de las áreas de tierra con propósitos tributarios. La descripción del catastro minero digital consiste en un registro completo de las áreas mineras, respaldado por información gráfica y alfanumérica, la cual se guarda en una base de datos digital.

b. ¿Cómo surge el catastro Rural?

Al respecto Paredes Lopez & Erba (2008) manifiestan que el establecimiento de un catastro a nivel nacional, aunque limitado a sectores específicos, se inició en el ámbito rural como un componente de los esfuerzos de la Reforma Agraria. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Decreto Ley 17716, promulgado el 24 de junio de 1969, comúnmente conocida como Ley de Reforma Agraria, se dispuso que la Dirección de Catastro se integraría a la Dirección General de Reforma Agraria y Colonización Rural.

El catastro de tierras agrícolas fue elaborado por la Dirección del Catastro, con el fin de facilitar la planificación de las expropiaciones y la colectivización de las parcelas agrícolas en apoyo de los trabajadores agrícolas. El papel administrativo de este catastro se

llevó a cabo de manera efectiva a través de la consolidación de las políticas agrarias y la entrega de "títulos catastrales" a los individuos que fueron receptores de expropiaciones de tierras.

Es crucial reconocer que el catastro rural en cuestión carecía de personalidad jurídica. El catastro es el registro autorizado que garantiza la seguridad y la protección jurídica en la transmisión de propiedad, tanto en el pasado como en la actualidad. En la consecución de este objetivo, ofrece exposición, presunción de legitimidad y la posibilidad de ser utilizado contra otras partes. El título catastral o la decisión por la que se concede la expropiación a favor del poseedor podrían funcionar potencialmente como prueba de la propiedad. No obstante, la falta de registro en el Registro de la Propiedad resulta en que el título carezca de las protecciones que brinda la visibilidad pública.

No obstante, una parte considerable de los particulares que recibieron indemnizaciones por las expropiaciones no inscribieron formalmente sus derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, el proceso de formalización de estas características resultó incompleto. La formalización de la propiedad tiene lugar cuando ésta se obtiene por métodos legales y posteriormente se inscribe en el registro correspondiente.

El establecimiento del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) tuvo lugar en 1992 mediante la implementación del Decreto Ley No. 25902, motivado por los fundamentos antes mencionados. La Agencia de Gestión Catastral Rural y Regulación Físico-Jurídica, que corresponde al PETT, se encargó de la supervisión de la administración de tierras rurales y de la implementación de regulaciones sobre las regiones no utilizadas y no cultivadas, incluyendo los territorios ocupados por grupos campesinos. Su principal objetivo era inscribir oficialmente los títulos de propiedad correspondientes

en el Registro de la Propiedad. En 2007, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) asumió el control del catastro rural, según lo estipulado por el Decreto Supremo 005-2007-VIVIENDA.

Tras la promulgación del Decreto Supremo 018-2014-VIVIENDA, el Ministerio de Agricultura (Minagri) asumió la competencia sobre el catastro rural. La culminación de este traslado se produjo en 2016 con éxito. En el mencionado escenario, se señala expresamente que el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (Minagri) asumiría la responsabilidad de servir como autoridad rectora del catastro rural. Esto implica que la responsabilidad de la creación del catastro no recaerá en el Minagri, sino que su función se limitará a supervisar su administración.

Tal como se establece en el inciso n) del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, una de las responsabilidades de los Gobiernos Regionales es la supervisión de la gestión legal y física de la propiedad agrícola. En línea con esto, el Decreto Supremo 018-2014, como se mencionó previamente, establece que corresponde a los Gobiernos Regionales la labor de desarrollar los planes requeridos para regularizar la tenencia de tierras rurales.

La Ley 31145 fue promulgada en marzo de 2021 con el objetivo de precisar un marco legal integral para la formalización de los bienes rurales y su gestión físico-legal por parte de los Gobiernos Regionales, preservando la potestad normativa del Minagri. La inminente reglamentación de esta normativa significa un notable esfuerzo por racionalizar las medidas regulatorias. El objetivo de esta norma es agilizar diversos procesos que antes eran competencia de los Gobiernos Regionales. Al mismo tiempo, se pretende derogar

normas anteriores que fueron implantadas durante la transmisión gradual de estas competencias a los Gobiernos Regionales.

En consecuencia, los Gobiernos Regionales tienen la tarea de establecer el catastro rural, que cumple la función crucial de legitimar las tierras agrícolas. El Ministerio de Agricultura, a menudo denominado Minagri, es el órgano regulador responsable de supervisar el catastro rural.

2.2.1.1.4 Del saneamiento físico legal de predios rurales en las gerencias regionales de agricultura

2.2.1.1.4.1 Saneamiento

a) Definición

Según Meneses (2020), “(...) se refiere al proceso mediante el cual se evalúan los inconvenientes o deficiencias potenciales de una propiedad específica en cuatro dimensiones fundamentales: legal, técnica, urbana y social. Estos inconvenientes tienen el potencial de afectar o comprometer los derechos del propietario o los derechos concedidos a los particulares para su plena utilización. El objetivo principal de este procedimiento es rectificar, mitigar o eliminar estos inconvenientes, garantizando así la seguridad de los derechos de propiedad, la sostenibilidad en el tiempo, la valoración adecuada y la utilización óptima de la propiedad de forma sostenible.

b) Saneamiento Físico Legal

El proceso tiene como objetivo lograr el alineamiento entre los aspectos tangibles y legales de un bien inmueble o inmueble, a fin de garantizar la correcta ejecución de una inversión. La culminación de este proceso se produce cuando la entidad cuenta con la partida registral que sirve como documentación de la inscripción definitiva realizada ante la SUNARP. Este asiento comprende información actualizada y coherente sobre la situación física y jurídica del predio o inmueble. (Finanzas, s/f)

c) Saneamiento de la Propiedad Agraria

c.1) Procedimiento Administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de predios rústicos de propiedad particular.

Según el artículo 48 del Reglamento ratificado por Decreto Supremo N°014-2022-MIDAGRI, el proceso administrativo se perfila de la siguiente manera:

48.1 Mediante el proceso de prescripción adquisitiva, las personas naturales poseedoras de predios rústicos de propiedad privada pueden adquirir el derecho propietario. Esta adquisición está condicionada a que los poseedores demuestren la ocupación personal, ininterrumpida, tranquila y evidente del terreno, junto con la demostración de actividad económica orientada a la agricultura o ganadería durante un lapso no menor a cinco (05) años.

48.2 El procedimiento administrativo para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales de propiedad privada es iniciado por la autoridad competente y llevado a cabo de manera sistemática y gradual, de acuerdo a las Unidades Técnicas (UT) predeterminadas y programadas establecidas por la Entidad Regional de Formalización.

c.2) Requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio

Para constituir la propiedad por prescripción adquisitiva de terrenos rústicos en los términos previstos en el Título III, es necesario cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Para ilustrar la explotación económica de las tierras rurales y demostrar una posesión constante e ininterrumpida, es necesario mantener dicha posesión por un período mínimo de cinco (05) años a partir de la fecha de empadronamiento. Esta condición se considera cumplida aunque los sujetos poseedores la pierdan o sean privados de ella, siempre que la recuperen en el plazo de un (01) año o les sea restituida mediante resolución judicial.
2. Para sostener el estado de posesión pacífica, caracterizado por la ausencia de actos violentos, es indispensable establecer la continuidad de la posesión mediante condiciones que no incluyan coacción o fuerza, independientemente de la modalidad en que se haya iniciado la ocupación. El inicio del plazo de prescripción se inicia con la ocurrencia de acciones violentas en situaciones en las que la posesión se obtiene por métodos de fuerza.

El efectivo cumplimiento de este deber está condicionado a que aquellos que están en posesión hagan uso de la facultad otorgada por el artículo 920 del Código Civil para enfrentar cualquier presión externa y recobrar el control sin experimentar ningún cese en la ocupación.

- a. El requisito de posesión pacífica no se ve afectado por la incoación de un procedimiento judicial o administrativo contra el poseedor, en el que se impugnen los derechos de propiedad o posesión correspondientes al bien en cuestión.

b. En los casos en que la adquisición del derecho por parte del poseedor no se vea impedida por reclamaciones o denuncias derivadas de la legislación penal o administrativa en materia de propiedad o posesión.

c. Cuando los procedimientos legales o acusaciones presentadas en los tribunales, tanto de naturaleza civil, penal o administrativa, que plantean dudas sobre la autenticidad de la propiedad o la ocupación, se resuelven sin llegar a una decisión sustantiva, como puede ser la declaración de inadmisibilidad, el abandono o el retiro de la demanda.

d. En situaciones en las que surgen denuncias penales, demandas o reclamaciones administrativas, y existe una disputa relativa a la propiedad o posesión de los bienes en cuestión, se considera que una conclusión favorable para el demandante o reclamante interrumpe el plazo de prescripción. Esta interrupción es efectiva desde la fecha de presentación, dependiendo de las circunstancias, y las acciones posteriores se llevan a cabo de acuerdo con la resolución judicial firme o consentida que se establezca.

3. Ejercer públicamente la posesión de forma reconocida por la comunidad, por lo que es fácilmente identificable por los vecinos o por las organizaciones agrarias representativas del ámbito local, con la intención de formalizar o representar la propiedad de la tierra rural.

4. Actuar como propietario, es decir, comportarse de forma coherente con las responsabilidades y obligaciones que conlleva la titularidad de una propiedad rural.

5. Según el artículo 905 del Código Civil, no pueden obtener la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio las personas que ostenten la posesión como arrendatarios, comodatarios, usufructuarios o en virtud de cualquier otro pacto contractual. El sirviente de la posesión tampoco puede obtener la propiedad por prescripción adquisitiva.

c.3) Etapas del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos de propiedad particular

– De oficio

De acuerdo con el artículo 54.1, las fases procedimentales que se enumeran a continuación se ordenan de oficio.

1. Se determina la formalización de la UT.
2. Diagnóstico basado en factores físicos y jurídicos.
3. La promoción y distribución de la información.
4. El levantamiento catastral implica el registro y delimitación oficial de las propiedades.
5. La elaboración corresponde a la información visual, planos, y el Certificado de Información Catastral.
6. El término "cualificación" se refiere al proceso de adquisición de las habilidades, conocimientos o credenciales necesarias para cumplir los requisitos de un determinado
7. El objetivo de este estudio es examinar la anotación preventiva del proceso de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.
8. Comunicación al propietario y a terceros externos.

9. El acto de dictar resolución.

10. El proceso de emisión y registro de certificados de declaración de propiedad.

– **A solicitud de parte**

De acuerdo al artículo 65° del Decreto Supremo N°014-2022-MIDAGRI, las fases procesales señaladas en la solicitud formulada por parte son las siguientes:

1. La primera presentación de la consulta.
2. Autenticación de documentos.
3. Diagnóstico basado en factores físicos y jurídicos.
4. La inspección sobre el terreno se refiere al proceso de realizar un examen o evaluación in situ de una zona o ubicación determinada.
5. La inspección catastral implica el registro y la demarcación de los límites de la propiedad.
6. La emisión de informes técnicos y jurídicos.
7. En este apartado se analizará y explicará detalladamente el material visual, los planos y el Certificado Catastral.
8. Se aborda el tema de la calificación.
9. El presente estudio tiene por objeto examinar la anotación preventiva del método de la declaración de la propiedad a través del proceso de prescripción adquisitiva de dominio.
10. Comunicación al propietario y a entidades externas.
11. El acto de emisión de la resolución.
12. El proceso de emisión y registro del certificado de declaración de titularidad.

2.1.1.1.5 Clasificación de tierras

a. Tierras Comunales

El sistema de tierras establecido por la Ley 25605 ha generado un gran debate, particularmente en lo que se refiere a su impacto sobre los grupos campesinos e indígenas. Estos terrenos han sido dotados de un sistema de protección de la tierra distintivo, acompañado de autonomía organizativa y una estructura tributaria particular. La Constitución de 1993 incluyó importantes modificaciones en materia de tierras comunales, reconociendo explícitamente la independencia de los comuneros en cuanto a su uso y distribución, previo acuerdo mayoritario de los comuneros. Sin embargo, es importante señalar que las tierras comunales siguen estando exentas del concepto legal de "prescripción adquisitiva", preservando así su carácter perpetuo. La Ley 26505 pretendía ampliar este potencial haciendo referencia (aunque vagamente) al inicio de un "procedimiento de regularización de la propiedad comunal" (o determinación relativa a la adjudicación de las tierras). El objetivo principal de esta normativa era agilizar el proceso de individualización de las tierras de las comunidades costeras. Estas comunidades poseían a menudo grandes extensiones de tierra categorizadas como "baldías", que tenían el potencial de aliviar la limitada oferta de tierras en el mercado costero y generar mayores oportunidades económicas. (Zegarra, 1999)

b. Tierras Eriazas

Se entiende por tierras incultas las zonas que no son aptas para el cultivo debido a factores como la disponibilidad inadecuada o excesiva de agua, las condiciones improductivas del suelo y la proximidad del mar, en particular a lo largo de las regiones

costeras de la República. En consecuencia, las disposiciones complementarias segunda y tercera de la Ley modifican las normas relativas a las tierras incultas establecidas en el artículo 5 del DL 653, en el que se designaban estas tierras como propiedad del Estado sin ninguna excepción. En este caso, la afirmación de que existen tierras eriazas de propiedad del Estado implica la existencia de tierras eriazas adicionales que no son de propiedad del Estado (Figallo, 1998). En contraste, ha habido una modificación en el sistema empleado para la adjudicación de tierras eriazas. Anteriormente, según lo estipulado en el DL 653, este proceso se realizaba mediante la utilización de "denuncios" para proyectos privados de riego y otros objetivos, mientras que los proyectos públicos se adjudicaban mediante un sistema de lotes.

c. Régimen general de tierras agrícolas

Del Castillo (1995) señala que “En Perú, el régimen de propiedad agraria permite poseer tierras agrarias tanto a las personas físicas como jurídicas, independientemente de su nacionalidad. En particular, no existen límites máximos a la propiedad de la tierra, lo que permite a los propietarios adquirir tierras sin restricciones cuantitativas. Del mismo modo, no se imponen umbrales mínimos a las transferencias de tierras.”

Como se advierte, en nuestra legislación no existen límites máximos ni mínimos para poseer un determinado predio rural, por lo tanto, tampoco para su formalización, pues la característica más importante es que la tierra tenga finalidad de explotación agrícola.

2.1.1.2 El Derecho de Posesión

Según Valencia Zea, la posesión es una realidad inherente que existe en el marco práctico de la vida de un individuo. Se manifiesta como una conexión mutua entre el individuo y los bienes, que debe regirse por normas jurídicas. Zea define la posesión como la asociación tangible con objetos materiales. La institución en cuestión posee características intrínsecas y atractivas que se extienden más allá de los confines del ámbito jurídico. La conexión del sujeto con el concepto de bien se rige efectivamente por este mecanismo. (Varsi, 2019)

Coincidimos con lo expresado por el autor, pues la posesión es un derecho real que se materializa por ese vínculo o relación jurídica que tiene el poseedor respecto del bien, brindándole derechos de uso y disfrute.

2.1.1.2.1 Concepto

El concepto de posesión, en su interpretación más estricta, se refiere a la presencia de una secuencia de actividades económicas concretas. Dicho fenómeno puede clasificarse como un hecho verificable que tiene importancia tanto jurídica como social. Además, el concepto de propiedad puede considerarse un derecho tangible que proporciona una relación directa y consecuente entre el poseedor y el bien, permitiéndole obtener ventajas económicas de su funcionalidad. La propiedad es susceptible de tratamiento, teniendo en cuenta tanto la autonomía científica como la legislativa. (Gonzales, 2012)

Según Varsi (2019), Cuadros Villena sostiene que el derecho en cuestión tiene un carácter inherente, esencial y significativo. El concepto al que se refiere es el uso práctico

y jurídico del valor o placer inherente derivado de un objeto o entidad. Según Díaz y Gullón, el individuo que tiene un derecho sobre un objeto realiza acciones o conductas que encarnan la manifestación de su derecho (...)

a. Concepto de la posesión desde la perspectiva agraria

Para hacer alusión al concepto de la posesión desde la perspectiva agraria es importante recoger literalmente señala el artículo 8° del Decreto Ley N°17716 “Ley de Reforma Agraria” al establecer que:

Art. 8: “Las tierras abandonas por sus dueños, quedan incorporadas al dominio público. El acto de abandonar una propiedad rural se caracteriza por la decisión del propietario de dejarla sin cultivar durante un periodo continuado de tres años. El concepto jurídico de abandono se considera finalizado cuando el propietario o un representante del mismo realiza actos de posesión sobre la propiedad durante un periodo continuado de dos años.

Los actos posesorios se limitan a las actividades económicas que implican el cultivo de la tierra mediante siembra o plantación, o la cría de ganado basada en la capacidad de carga de los pastos, realizadas por el propietario de la tierra o por un representante que actúe en su nombre. Los actos de deslinde, instalación de vallas, deforestación, construcción de edificios o actividades similares no deben considerarse pruebas directas de explotación económica. Más bien deben considerarse indicadores complementarios de dicha explotación.

Con sujeción a las condiciones expuestas en los párrafos anteriores, también se considerarán poseídas las porciones de tierra no atendidas que sean esenciales para la

explotación económica, la mejora de la utilización o la protección de la tierra explotada. Las porciones combinadas no deben superar el límite máximo de explotación económica.

En los casos en que los actos posesorios se limiten a una porción específica de tierra, se considerará extinguido el dominio privado sobre las porciones restantes que no se consideren poseídas de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo.

También se considerarán abandonadas las tierras que hayan sido objeto de cultivo o explotación durante un período superior a un año por campesinos que carezcan de un acuerdo contractual con el propietario y sin que éste haya iniciado los procedimientos legales necesarios”.

En ese sentido los actos posesorios realizados por un poseedor de predio rural tienen que estar estrechamente vinculados con la explotación agraria, siendo así que las demás acciones efectuadas en dichos predios se consideran complementarias. Esta característica marca la diferencia en la posesión de predio urbano y uno rural.

2.1.1.2.2 Características

(Varsi, 2019) las principales características de la posesión son:

- Es un poder de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad de ejercer entre ellos:

- Poder de uso
- Poder de disfrute
- Poder de defensa

- Poder de accesión
- Poder de usucapión
- Poder de disposición
- Poder de indemnización por mejoras
- Poder de indemnización por violación.

- El derecho en cuestión tiene como característica distintiva la autonomía, que puede atribuirse a la singularidad de sus acciones formativas, traslativas, modificativas y extintivas, que lo diferencian de otros derechos genuinos.

- La generación de independencia en las relaciones posesorias es un resultado notable. La posesión exige el establecimiento de un señorío autónomo sobre el bien, desprovisto de interferencias o subordinaciones. Esta cualidad particular sirve de factor distintivo entre la posesión y la tenencia.

- Uno de los atributos definitorios de la posesión es su capacidad para conferir la propiedad sobre bienes tangibles o derechos.

- La protección es esencial para quienes utilizan un bien. El concepto de posesión conlleva la presencia de medidas preventivas que facilitan su actualización, ya que el poseedor dispone de mecanismos defensivos que facilitan su conexión con el bien.

2.1.1.2.3 Clasificación de la posesión

(Gonzales, 2012) precisa:

1. Posesión legítima: El término "título" se asocia a la noción de propiedad o propiedad, en la que el poseedor debe poseer un título válido para ser reconocido como legítimo poseedor. Derivado del término latino "titulus", el concepto de título se refiere a un documento legal que confiere un derecho o establece una obligación. El concepto de legitimidad está estrechamente vinculado a la calidad de un título, ya que debe cumplir los requisitos necesarios para la correcta transferencia de derechos, garantizando su plena validez jurídica.

2. Posesión ilegítima: La posesión ilegítima se produce cuando un individuo tiene un objeto sin ningún título legal o con un título nulo, o cuando la posesión se obtiene de forma derivada sin adherirse a las condiciones legales para la legitimidad del acto jurídico correspondiente según lo prescrito por la ley. (artículo 140 Código Civil).

3. Posesión de buena fe: El término "convicción" se refiere a la propia creencia o certeza de un individuo en su posesión o comprensión de algo que se considera válido o auténtico. La convicción de un poseedor de buena fe depende de que se produzca un error de hecho o de que el poseedor no sea consciente de su creencia de poseer un título legal. Además, es esencial que la convicción del poseedor se caracterice por la certeza, la autenticidad y la claridad absoluta, eliminando así cualquier posible duda sobre sus intenciones sinceras. "La posesión de buena fe se presume"

4. Posesión de mala fe. Esta forma de posesión se caracteriza por la falta de compromiso con la defensa de los derechos legalmente reconocidos a los demás. Se produce cuando el poseedor es consciente de mantener el control sobre un bien a pesar de ser consciente de su naturaleza ilegítima, por lo que carece de cualquier derecho legítimo.

El establecimiento de la posesión de mala fe requiere la fundamentación y acreditación por parte de la persona que hace la reclamación.

5. Posesión precaria: El acto de ejercer derechos de propiedad sin un título formal, o tras la expiración de un título anterior, puede denominarse "posesión adversa". La precariedad no se produce cuando se posee un título de propiedad o cuando se poseen bienes inmuebles que pertenecen a otra persona. Para que un individuo sea considerado precario, es imprescindible que exista una total falta de conexión jurídica entre dicho individuo y la parte que posee los derechos sobre el respectivo bien inmueble.

6. Posesión civilísima: El origen de esta figura se remonta a fuentes germánicas y no romanas. Su regulación puede encontrarse en el artículo 857 del BGB, que estipula que "la posesión se transfiere al heredero". La disposición legal relativa a la posesión civil puede localizarse en el artículo 660 del Código Civil. Según esta disposición, la posesión civil se adquiere mediante ope legis, que se refiere a una disposición legal, sin que sea necesario ningún acto físico de aprehensión del bien.

7. Posesión viciosa: Esta forma de posesión se refiere a la adquisición lograda mediante acciones forzadas o engañosas, que a menudo implican la explotación de la confianza. En consecuencia, puede deducirse que dicha posesión se considera ilegítima y, por lo tanto, está sujeta a consecuencias legales. En resumen, el acto malévolo de posesión se lleva a cabo a través de medios agresivos que implican coacción tanto moral como física, por lo que implica elementos característicos de la usurpación delictiva.

8. Posesión no viciosa: La posesión pacífica se refiere al acto de adquirir y mantener el control sobre algo sin recurrir a la violencia, en contraste directo con el

concepto de posesión violenta. La posesión no violenta se refiere al estado de tener control o propiedad sobre algo sin recurrir a la violencia. Se asocia a las nociones de seguridad y armonía social, ya que permite transformar el poder fáctico en poder legítimo. Este tipo de posesión suele encuadrarse en el concepto jurídico de posesión ad usucapionem.

9. Posesión inmediata: En la actualidad, la regulación de la posesión inmediata y mediata se encuentra en el artículo 905 del Código Civil. Este artículo estipula que el poseedor inmediato es el individuo que posee temporalmente una cosa basándose en un título legal, mientras que la posesión mediata se refiere a la persona que otorga o confiere este título legal. Por lo tanto, lo primordial en materia de posesión es la aprehensión pronta y tangible de los bienes, concretamente la sensación física de tener control sobre ellos. Las consecuencias jurídicas de la posesión a favor del poseedor directo, incluyendo derechos, obligaciones y presunciones, pueden ser discutidas debido a la fuerte inmediatez del tema.

10. posesión mediata: Según lo dispuesto en el artículo 905 del Código Civil, el derecho a un título se atribuye a la persona física que lo ha otorgado. En consecuencia, esta disposición significa una conexión entre el poseedor intermediario, que posee la autoridad para actuar en nombre de otro, lo que indica que la posesión intermediaria es exclusivamente una posesión jurídica, desprovista de cualquier posesión de hecho.

11. Posesión ad usucapionem: De acuerdo con el artículo 950 del Código Civil, la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles se realiza mediante la figura jurídica de la prescripción, que exige el cumplimiento de tres condiciones esenciales: posesión continuada, posesión pacífica y posesión pública como propietario reconocido durante un periodo de 10 años. La adquisición se produce después de un período de cinco años, siempre que exista un justo título y la presencia de la buena fe.

La influencia de la teoría de Savigny es generalmente reconocida en los ámbitos del Derecho nacional y comparado, en particular en lo que se refiere al concepto de posesión por usucapión. De acuerdo con esta idea particular, para que se produzca la usucapión es necesario que el poseedor ostente la posición de propietario o posea para sí con intención de dominio (*animus domini*). Por lo tanto, el concepto jurídico de posesión *ad usucapionem* requiere el ejercicio activo de la posesión acompañado del propósito de asumir la propiedad. No obstante, es esencial que esta forma de propiedad cumpla ciertas condiciones, entre otras, que sea ininterrumpida, observable por el público y no perturbada, durante la duración estipulada por los estatutos jurídicos. En el caso de la prescripción larga, la duración típica abarca un periodo de 10 años, sin embargo, para la prescripción corta, el plazo se reduce a cinco años, supeditado a la presencia de título y buena fe.

12. Posesión urbana: Los términos "urbano" y "agrario" se refieren a zonas geográficas distintas caracterizadas por sus respectivas actividades. En concreto, el término "urbano" designa las zonas de las ciudades o los conjuntos de calles y edificios donde la población se dedica a actividades no agrícolas.

13. Posesión rural: El estudio de esta forma particular de propiedad única no se ajusta estrictamente al Derecho civil, sino que entra en el ámbito del Derecho agrario. El objeto de la propiedad agraria es la tierra o la propiedad agrícola, en la que los actos posesorios se limitan a las actividades agrarias, como el cultivo o la cría de ganado. Para que se establezca la posesión agraria, es necesario que la tierra agraria muestre una productividad económica eficiente y tangible mediante el cultivo o la cría de ganado.

2.1.1.2.4 Naturaleza jurídica de la posesión

La doctrina ha examinado la dualidad de la posesión, abordando específicamente si se trata de un estado de hecho o de un derecho legal.

□ Hecho: Los romanos consideraban la posesión como *res facti*, y no como *nom juris*. Según Savigni, la afirmación puede considerarse una verdad debido a su fundamento en un escenario verídico que incluye ramificaciones jurídicas, a saber, relativas a la conducta posesoria y a la usucapión. Este fenómeno se fundamenta en los conceptos de *animus* y *corpus*.

□ Derecho: Según Ihering, la posesión se considera un derecho debido a su papel esencial a la hora de permitir que la propiedad proporcione resultados prácticos. Sin embargo, este derecho está supeditado a la presencia del *corpus*, o control físico sobre la propiedad. (Varsi, 2019)

La posesión desde nuestra perspectiva es un hecho y un derecho pues los actos posesorios realizadas de forma directa por el poseedor genera los presupuestos para la adquisición de la propiedad entendiendo así que estas dos características se complementan.

2.1.1.2.5 Importancia

Según Varsi (2019), la importancia de esta cuestión se sitúa en el profundo impacto que tiene en los individuos en cuanto a su conexión con los objetos. Mediante la posesión, el individuo que satisface sus necesidades establece las normas que rigen la interacción entre el sujeto y diversos objetos. La protección es necesaria para la posesión desde su origen.

La importancia de la posesión se materializa en el aprovechamiento del bien, pues con ella se garantiza la subsistencia y el normal desarrollo de las personas en la sociedad. Siendo indispensable la regulación y protección de este derecho real por parte del estado.

2.1.1.3 Derecho de Propiedad

2.1.1.3.1 Definición

En la concepción actual, la propiedad está intrínsecamente obligada a servir a un fin social, asumiendo así la condición de derecho social. En consecuencia, su carácter privado se está atenuando gradualmente, a pesar del reconocimiento de que la autoridad legal otorgada al propietario no está exenta de limitaciones. El texto aclara además que la propiedad abarca la forma más amplia de propiedad que puede ejercerse sobre un objeto. Aclara que los derechos de propiedad no otorgan una autoridad ilimitada o exclusiva, sino que operan dentro de unos límites predeterminados establecidos por el marco jurídico. Estas limitaciones se imponen por voluntad del propietario, en lugar de ser inherentes a la propiedad en sí. Wolf Martin citado por (Gonzales, 2012)

(Alvarez, 2015) La propiedad es un derecho conceptual y adaptable, caracterizado como abstracto debido a su naturaleza abarcadora de todas las facultades jurídicas concebibles. Además, la propiedad tiene una inclinación inherente a asumir cualquier facultad que pueda restringir su alcance.

Por lo tanto, se puede entender que la propiedad es un derecho legalmente reconocido que confiere a su poseedor la autoridad para usar, disfrutar, transferir y hacer valer la propiedad sobre un bien tangible o intangible. No obstante, es importante señalar

que estas prerrogativas no están exentas de restricciones, ya que las autoridades gobernantes imponen ciertos límites con la intención de facilitar una convivencia pacífica y cooperativa entre los individuos de una comunidad determinada.

2.1.1.3.2 Teorías que fundamentan el derecho de propiedad

El consenso prevaleciente entre los expertos en la materia afirma que la propiedad ocupa la posición más alta en la jerarquía de los derechos reales. Es considerado un derecho soberano, pues engloba a todos los demás derechos reales y tiene por objeto otorgar a su titular el más amplio conjunto de facultades sobre un bien, tal como lo estipula el artículo 923° del Código Civil peruano (incluyendo el uso, goce, disposición y reivindicación).

La noción de propiedad dentro del marco de la autoridad legal establece una conexión legal tangible con el reino de los derechos y deberes. Consecuentemente, esto indica que los derechos de propiedad deben ser utilizados de acuerdo con el bienestar colectivo y dentro de los límites prescritos por la legislación (...).

(Según Gonzales (2012), la exploración de los principios fundamentales del derecho de propiedad requiere la consideración de muchas ideas. Estas teorías incluyen las siguientes:

- Teoría de la ocupación: Sobre la base de los postulados esbozados en este marco teórico, se postula que durante un período histórico concreto prevaleció la propiedad comunal de los bienes, lo que otorgó a los individuos la capacidad de reclamar y utilizar los recursos para satisfacer sus respectivas necesidades. En consecuencia, esta circunstancia les otorgó la condición de propietarios. Esta teoría postula una comprensión

histórica de la génesis de la propiedad y su justificación, sosteniendo que la propiedad se estableció a través de la ocupación.

□ Teoría de la Convención Social: Esta teoría, defendida por filósofos notables como Kant, Rousseau y Wolf, postula que la base de la obligación reside en un acuerdo recíproco o convencional. Según Rousseau, cuando simplificamos nuestro análisis a términos más fácilmente comparables, la humanidad renuncia a su libertad innata y a su derecho irrestricto a todos los deseos y logros, a cambio de la libertad civil y la posesión de sus pertenencias.

□ Teoría del trabajo: La teoría en cuestión se originó durante el siglo XVII y fue apoyada por notables economistas como J. Stuart, Adam Smith y John Locke. Locke argumentó específicamente que los frutos de nuestro trabajo nos pertenecen y, en consecuencia, la propiedad que se crea a través de nuestro trabajo también nos pertenece. Según el autor, el origen de la propiedad puede atribuirse al trabajo. El autor argumenta que los individuos, a través de sus habilidades creativas, poseen la capacidad de modificar el mundo natural para aumentar su propia satisfacción o utilidad. El resultado o producto producido por el trabajo debe asignarse al individuo que lo ha realizado.

□ Teoría de la ley: Según esta perspectiva teórica, el derecho a la propiedad se deriva exclusivamente de los marcos jurídicos, en los que la ley tiene la capacidad de establecer y definir los derechos de propiedad. En consecuencia, la ley puede establecer la existencia de la propiedad, permitiendo la renuncia a los derechos y confiriendo el disfrute exclusivo a un único individuo. El concepto que nos ocupa muestra una fuerte conexión con la teoría del contrato social, ya que se refiere al marco jurídico que rige los aspectos normativos de la formación y el intercambio de propiedad.

□ Teoría de la función social: Leon Duguit se adhirió a la teoría antes mencionada y postuló que "el individuo debe ser considerado como un medio más que como un fin, con el individualismo sirviendo meramente como un engranaje en la extensa maquinaria que comprende el colectivo social. La existencia de cada persona está supeditada al trabajo que aporta al tejido social...". El concepto de propiedad, según el autor, no es meramente un derecho subjetivo del propietario, sino más bien una obligación social del individuo que posee riqueza. El autor sostiene además que el ejercicio de los derechos de propiedad debe ajustarse a su función social, al tiempo que permite al propietario la autoridad para gestionar, beneficiarse y utilizar la propiedad.

Según Gonzales, la naturaleza óptica de la propiedad está intrínsecamente ligada a su función social. Es imperativo reconocer que la propiedad no sólo confiere derechos, sino que también impone las correspondientes obligaciones. Se han propuesto diversos enfoques teóricos para establecer el fundamento del derecho de propiedad. Estos enfoques difieren en su nivel de credibilidad y contribuyen a mejorar la institución del derecho de propiedad en contextos sociales, económicos, jurídicos y filosóficos.

Y en nuestra apreciación consideramos que las teóricas de la propiedad se han dado acorde los avances históricos de la sociedad, pues como bien refiere el autor nuestro primer contacto con los bienes surge por la necesidad de satisfacer nuestras necesidades, posteriormente es a través de la interrelación del hombre con sus semejantes que la propiedad surge producto de la convención social, luego de ello es producto del trabajo, y por último es la ley la fuente generadora de este derecho.

2.1.1.3.3 Contenido del derecho de propiedad

El establecimiento de la propiedad implica dos aspectos clave: la identificación de su contenido tangible o físico, que pertenece a su uso y disfrute y se hace objetivo a través de la posesión, y la determinación de su contenido jurídico, que abarca los derechos de disposición y reclamación, que se transmiten a través de actos jurídicos. Por consiguiente, la propiedad posee dimensiones materiales y jurídicas, y cuando se ejercen, estas dimensiones otorgan al propietario toda la gama de facultades jurídicas que le confiere la ley vigente. La naturaleza jurídica de la propiedad es evidente, ya que engloba un conjunto de derechos que están sujetos al control del propietario (artículo 923 del Código Civil).

Existe unanimidad jurídico- dogmática y legal, con respecto al contenido del derecho de propiedad, que está constituida por:

1. El derecho de uso (*ius utendi*): El propietario tiene derecho a utilizar el bien de la manera que mejor satisfaga sus necesidades, sin ninguna restricción impuesta, garantizando al mismo tiempo que las características fundamentales o la función prevista del bien permanezcan inalteradas (...)

2. El derecho al disfrute (*ius fruendi*): Este derecho confiere al poseedor la capacidad de obtener placer o utilizar las ventajas generadas por el bien. La inclusión del disfrute como componente de los derechos de propiedad significa que el propietario tiene la capacidad de obtener ventajas de los resultados y productos generados por la propiedad, como los frutos y otros bienes de producción (...)

3. El derecho a la disposición (*ius abutendi*): El mencionado derecho surge de la naturaleza inherente de la propiedad y se establece a través de la autoridad legal que

imparte especificidad a los derechos de propiedad. Estos derechos se caracterizan por ser amplios, duraderos y fundamentales, lo que los convierte en el epítome de los derechos reales.

4. El derecho a la reivindicación (*ius vindicandi*): Este derecho está estrechamente relacionado con la autoridad del propietario para tomar decisiones sobre su uso y transferencia. Sólo las personas que poseen esta autoridad legal pueden hacer valer el derecho primario y genuino sobre la propiedad, especialmente cuando está en posesión de un tercero que no es el propietario legítimo.

2.1.1.3.4 Caracteres

El derecho de propiedad tiene las siguientes características:

1. Es absoluto: Este rasgo se debe a su carácter integral, que incluye todos los derechos jurídicos conferidos por el Derecho civil, que pueden clasificarse en tres componentes. a) En cuanto a ser un derecho erga omnes, que denota la oponibilidad del derecho de propiedad a todas las partes. b) El concepto de *ius persequendi*, que se refiere al derecho a ejercitar acciones judiciales, demuestra una eficacia significativa en la defensa de los derechos reales de garantía. En el contexto de la servidumbre, se observa que la recaída sobre la propiedad particular es un fenómeno recurrente.

2. Es excluyente: El ejercicio del derecho de propiedad conlleva la exclusión de otras personas de las facultades legales asociadas al mismo. En términos más sencillos, dos individuos no pueden ejercer simultáneamente derechos de propiedad sobre el mismo bien, a menos que éste se posea en copropiedad. La copropiedad se refiere a una situación en la que varios individuos poseen conjuntamente la misma propiedad, sin que cada uno

tenga una parte específicamente definida, sino más bien una parte indeterminada o ideal (...)

3. Es perpetuo: La transmisión de la propiedad se produce entre particulares mediante el proceso de intercambio y la naturaleza dinámica de los bienes, ya sea a través de la sucesión universal o mediante transacciones inter vivos. En este contexto, la aparición de un nuevo derecho no se produce a través de la sucesión o adquisición de derechos, ya que el propio derecho permanece inalterado. Más bien, lo que se produce es la transferencia de la propiedad, que da lugar a un cambio del titular de los derechos. Esto puede entenderse como la persistencia del derecho de propiedad, sustituyéndose únicamente el individuo que ejerce ese derecho.

2.1.1.3.5 Restricciones y limitaciones de la propiedad

Las restricciones legales a la propiedad se refieren a los límites impuestos por el Estado al ejercicio irrestricto del derecho de propiedad, particularmente en relación con los bienes inmuebles, con el objetivo de proteger el bienestar común de la sociedad. La imposición de regulaciones se justifica en función de la necesidad y la utilidad pública, como la expropiación con el fin de abrir o ampliar carreteras, o aplicar políticas de zonificación. Además, pueden imponerse normativas por interés social, como la promoción de la salud pública. Estas justificaciones pretenden, en última instancia, servir al bien común. Las limitaciones mencionadas poseen una cualidad esencial inherente, ya que está estrictamente prohibido alterarlas o abolirlas por medios legales. El art. 925 del Código Civil regula la regulación de sus actividades. (Haro, 2015)

Según Gonzales (2012), es importante interpretar el carácter absoluto del derecho de propiedad, descrito por el derecho del propietario a disponer del bien, de manera relativa. Esto significa que las características de perpetuo, exclusivo, absoluto o inviolable no deben tomarse siempre al pie de la letra. Por el contrario, deben entenderse dentro de los límites establecidos por la ley, los acuerdos convencionales e incluso las costumbres estatales aceptadas por un grupo humano específico. A menudo, estos límites exigen un cumplimiento estricto, sobre todo en los casos relacionados con el ejercicio de la propiedad territorial por parte de comunidades campesinas.

2.1.1.3.6 Modos de adquirir la propiedad

Gonzales (2012) afirma que la categorización de las técnicas de adquisición de la propiedad tiene relevancia tanto académica como práctica. Las cualidades distintivas de cada modalidad surgen no solo de su naturaleza original o derivada, sino también de los componentes o circunstancias precisos que se requieren para su existencia jurídica. Por ejemplo, el proceso de adquisición por apropiación tiene varios elementos intrincados, mientras que la usucapión denota la transformación de la posesión en un derecho de propiedad legalmente reconocido, que requiere determinadas circunstancias para su aplicación. Estos modos de adquisición, al ser construcciones jurídicas con implicaciones materiales y procesales, requieren una consideración y un análisis cuidadosos.

En la citada doctrina (Gonzales, 2012), cada autor expone sus respectivas propuestas de clasificación de los modos de adquirir la propiedad, presentando Lafaille la siguiente clasificación.

1. En base a su alcance, un título puede ser clasificado como universal o particular.

2. En función del interés que se ha tenido en cuenta: Se habla de "gratuito" y "oneroso".

3. En función del punto concreto en el que se confirma. Por acción de los seres vivos o como consecuencia de la mortalidad.

4. El concepto de "originario y derivado" se refiere a la relación entre dos entidades, en la que una entidad es la fuente u origen de la otra entidad, que es derivada o se deriva de ella. Partiendo de la premisa de que el adquirente obtiene el objeto de forma independiente o lo recibe de una fuente, a saber, un causante.

En su trabajo, Gonzales (2012) ofrece una categorización de los métodos por los cuales se puede adquirir la propiedad, alineándola con los principios señalados en nuestro código civil. El autor presenta la siguiente sistematización:

1. A título universal. La operación se produce cuando varias partes de la herencia del testador se distribuyen de común acuerdo. (artículo 660 del Código Civil)

2. A título particular. O singular, es cuando se sucede a una persona en la propiedad de un solo bien o ya de un determinado bien (artículo 923, 947, 949 del Código Civil)

3. A título gratuito. Como ocurre con:

3.1. La apropiación (artículos 929 a 935 del Código Civil).

3.2. La accesión (artículo 938 del Código Civil).

3.3. La prescripción adquisitiva (artículo 950 a 953 del Código Civil).

3.4. La sucesión por causa de muerte (artículo 650 del Código Civil).

3.5. La donación (artículo 1621 del Código Civil).

4. A título oneroso. Se adquiere pagando el valor o precio convenido entre las partes, como:

4.1. La compraventa (artículo 1529 del Código Civil);

4.2. La permuta (artículo 1602. 1603 del Código Civil).

2.1.1.4.1 Concepto de prescripción adquisitiva de dominio

La usucapión está íntimamente entrelazada con aspectos fundamentales de la existencia humana, abarcando la vida y configurando la propia visión del mundo. De ahí que sea un fenómeno observable y ampliamente reconocido, inherente al ámbito físico, que trasciende abstracciones, formalismos y conceptos. El predominio de la materialidad desbanca al idealismo puro, sobre todo en el ámbito de la propiedad. (Gonzales, 2013)

Para (Gonzales, 2012) La prescripción hace referencia al mecanismo jurídico por el que se utiliza el paso del tiempo para establecer determinados derechos y obligaciones. Suele asociarse al concepto jurídico de usucapión, que es el método original de adquisición de la propiedad, así como a la rescisión o extinción de las obligaciones. Mientras que el primero exhibe funcionalidad en relación con los derechos tangibles, el segundo opera en el ámbito de las obligaciones o el crédito.

Messineo citado por (Gonzales, 2013) sostiene que la materia ha sido reconocida como altamente intrincada desde la antigüedad, ya que la adquisición por título derivado requiere un examen previo del poder de disposición del transmitente invocado, obligando

al adquirente a solicitar la prueba del derecho del transmitente, específicamente la verificación de su condición de propietario. En esencia, la adquisición de un bien por un adquirente mediante título derivado, como un contrato de compraventa, está supeditada a los derechos que posea el transmitente, y esta cadena de dependencia se extiende sucesivamente hasta el propietario original.

La evaluación de la legalidad de toda la secuencia de transferencias desde el poseedor original hasta el actual destinatario es una cuestión sumamente intrincada, si no insuperable, conocida en Derecho romano como "prueba diabólica" (*probatio diabolica*). La situación se complica aún más debido a la aplicación sin límites del principio de que un individuo no puede transferir derechos que excedan de su propia posesión. Puede deducirse que para establecer la enajenación, uno debe poseer la propiedad, lo que implica que cualquier intento de establecer la enajenación sin la propiedad no daría lugar a la transferencia del dominio. El requisito mencionado presenta características lógicas y coherentes en su marco teórico, pero resulta inalcanzable cuando se lleva a la práctica. Debido a este razonamiento, el concepto de propiedad no sólo está intrínsecamente ligado a su verificación, sino que además la naturaleza fundamental del derecho de propiedad está asociada al proceso de prescripción adquisitiva.

En respuesta al reto planteado por la intrincada naturaleza de la prueba diabólica, el ordenamiento jurídico instituye un mecanismo dogmático conocido como usucapión para la adquisición de la propiedad. El mecanismo de la usucapión sirve para rectificar cualquier posible irregularidad en los títulos de propiedad. La importancia de este individuo, que representa el concepto fundamental de propiedad, se ve subrayada por las prácticas jurídicas en Francia relativas a las acciones de reivindicación. En estos casos, el

demandante sólo puede prevalecer sobre el demandado que está en posesión si el primero puede justificar su derecho con un título anterior a la posesión demostrada por la parte contraria. Avendaño Valdez citado por (Gonzales, 2013)

(Gonzales, 2012). La prescripción, tanto como concepto jurídico como en un sentido más amplio, se refiere al método para determinar el vencimiento de un determinado plazo definido por la ley. Este vencimiento puede alterar significativamente una relación jurídica, dando lugar a la extinción de obligaciones y a la atribución de derechos. La palabra "prescripción" se refiere al periodo durante el cual pueden iniciarse acciones legales o pueden ejercerse o extinguirse derechos. Abarca tanto el ejercicio activo como el no ejercicio de los derechos. en este marco, pueden identificarse dos categorías distintas: la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva. Es esencial señalar que la determinación del plazo de prescripción no se establece de manera uniforme en todas las relaciones y situaciones jurídicas. En el marco de nuestro ordenamiento jurídico, es importante señalar que la prescripción no está regulada por una teoría general unificada. Por el contrario, cada tipo distinto, ya sea adquisitivo o extintivo, está sujeto a medidas legislativas independientes que abordan las causas y efectos específicos asociados al mismo.

La usucapión viene así a convertirse en una vía alternativa para probar la propiedad. Es más, la prescripción adquisitiva de dominio es la vía universal para subsanar cualquier vicio o defecto del transferente (usucapión corta o breve); en ese caso deberá recurrir a la posesión a título de dueño durante un lapso de tiempo (5 o 10 años en los predios) y así el poseedor se convertirá en propietario. (Ramirez, 2021)

La usucapión es un método distintivo de adquisición del derecho usucapido, ya que no se basa en ningún derecho preexistente. En otras palabras, el usucapiante no obtiene la propiedad mediante una transferencia del titular anterior (relación causal), sino que asume la posesión en virtud de su propia conducta, con independencia de que otra persona fuera titular del derecho con anterioridad.

La usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva, se refiere al proceso de adquisición de la propiedad u otros derechos tangibles mediante la posesión ininterrumpida de los mismos durante un determinado período de tiempo y de conformidad con los requisitos legales.

El concepto de usucapión se refiere típicamente al mecanismo jurídico mediante el cual los particulares pueden adquirir bienes, ya sean inmuebles o muebles, en virtud de una posesión prolongada durante un determinado período de tiempo. Sin embargo, es importante señalar que esta posesión no es de la naturaleza descrita en el artículo 896 del Código Civil, que se refiere a la posesión ad interdicta. Más bien, la usucapión implica una forma distinta y cualificada de posesión, que se ejerce en calidad de propietario o, alternativamente, "como propietario". Para que esta posesión se considere válida, es esencial que se ajuste a los criterios de tranquilidad, publicidad y continuidad. (Ramirez, 2021)

La prescripción adquisitiva tiene una doble finalidad en el ámbito jurídico, que abarca tanto la promoción de la seguridad jurídica como la facilitación del crecimiento económico mediante el aumento de la producción. No es admisible el aseguramiento exclusivo o la fiabilidad de las relaciones jurídicas.

2.1.1.4.2 Función económica de la prescripción

¿Cuál es la justificación económica de la noción de usucapión? Esta figura hace hincapié en la actividad económica y la gestión eficaz, en lugar de respaldar la inactividad perjudicial. La prescripción adquisitiva incentiva la participación en actividades de inversión y el uso económico de la propiedad, ya que confiere reconocimiento jurídico a los esfuerzos de producción y trabajo. El propietario que se abstiene de participar activamente es desposeído en última instancia por el poseedor que participa activamente en la inversión de trabajo y capital. La usucapión es un mecanismo que otorga una recompensa a los individuos que utilizan y disfrutan activamente de los bienes, explotándolos y beneficiándose de ellos. Sirve de base fundamental para establecer los derechos de propiedad. A la inversa, sirve como forma de castigo para los propietarios que no hacen un uso productivo de sus bienes, causando así un perjuicio económico al permitir que la riqueza siga siendo improductiva.

La prescripción adquisitiva sirve a un propósito fundamental que es tan significativo como garantizar la seguridad jurídica, y pertenece a los principios de racionalidad económica. ¿Cuál es la razón de ser del reconocimiento por parte del Estado de diversas formas de propiedad privada, que puede entenderse como la agregación y amalgama de voliciones individuales? ¿Cuál es la justificación o el razonamiento subyacente? La justificación de esta propuesta es sencilla: la legitimidad de la distribución de la riqueza sólo puede garantizarse cuando se utiliza y valora con el objetivo de promover el bienestar de toda la comunidad. El debate en torno a la función social de la posesión, como elemento clave y base del marco jurídico que rige las relaciones de las personas con los bienes tangibles, ha aflorado en tiempos más recientes. En este contexto, el ejercicio

del derecho no puede separarse indefinidamente de ella. Como se ha señalado anteriormente, puede afirmarse que la propiedad se refiere, en última instancia, al acto de poseer algo.

2.1.1.4.3 Bienes Imprescriptibles

Para adquirir la propiedad por usucapión es necesario que los productos cumplan el requisito de *res habilis*, que se refiere a los bienes que están legalmente en circulación. Los bienes que no pueden ser objeto de propiedad privada tampoco pueden ser poseídos y, por lo tanto, no pueden adquirirse por usucapión. Examinemos varios casos de bienes que se consideran imprescriptibles.

1. Los bienes de dominio público. La Constitución Política (artículo 73) estipula que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Son bienes cuyo uso corresponde a todos. No son usucapibles. Por ejemplo, no podría usucapir una persona un trozo de terreno de un parque, con el cual busca incrementar el área de su predio. (Ramirez, 2021)

Los bienes de dominio público son intrínsecamente inmunes a la posesión, por lo que están exentos de prescripción. Para que un bien pueda ser objeto de usucapión, debe dedicarse a actividades comerciales lícitas, pero los bienes de dominio público están excluidos de este criterio. Por lo tanto, ésta es la razón por la que no pueden adquirirse por usucapión.

II. Los bienes de dominio privado del Estado. Casi sin discusión, los bienes de dominio privado del Estado eran usucapibles. Pero las normas jurídicas deben responder

a la realidad. En la práctica, el Estado venía y viene perdiendo numerosos predios y terrenos. Se forzaba la figura de presentar ciertos bienes (terminales pesqueros, zonas de playa, áreas de recreación pública, etc.) como si fueran de dominio privado cuando, en rigor, son bienes de dominio público. La Ley N° 29.618 (El Peruano, 24 de noviembre de 2010) fue promulgada para modificar y establecer la presunción de que el Estado tiene la propiedad sobre todos los bienes inmuebles bajo su control, por lo que los bienes inmuebles privados del Estado son inmunes a la prescripción. Sin embargo, persisten varios procesos en curso, como se observa en este estudio.

III. Los recursos naturales. Lo estatuye la Constitución Política del Estado en su artículo 66. Son patrimonio de la Nación. Así, están en ese status las minas, tierras, bosques, aguas, etcétera.

IV. Los yacimientos y restos arqueológicos. Se encuentran aquí los monumentos, lugares se han encontrados restos arqueológicos (por ejemplo, el Señor de Sipán), documentos bibliográficos, cuadros, huacos y diversos objetos artísticos que han sido declarados bienes culturales. Pero es menester advertir que la Constitución Política (artículo 21) reconoce tanto el dominio público como el privado de estos bienes culturales.

V. Las tierras de las comunidades campesinas y nativas. El Estado garantiza que estas tierras son imprescriptibles (Constitución, artículo 89). Ello en concordancia con las normas de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), como es el Convenio 169. De manera similar estipula el Código Civil (artículo 136), si bien ya no son inalienables ni imprescriptibles, pues la norma constitucional así lo dispuso.

2.1.1.4.4 Fundamentos de la Prescripción

En el estudio de Gonzales (2017), el autor explora las preocupaciones de los legisladores a lo largo de la historia en relación con la protección a largo plazo de los propietarios ausentes. Específicamente, los legisladores contemplan si es más ventajoso mantener la salvaguarda de los propietarios ausentes indefinidamente o, alternativamente, priorizar la protección y la inversión de los poseedores como propietarios legítimos después de una cierta duración. El asunto que nos ocupa abarca una serie de implicaciones, de naturaleza filosófica y política, que pueden resumirse en la intersección entre las formas y los hechos. El Derecho, como ciencia de la realidad, y no de meras abstracciones o especulaciones, siempre estará atento a la dinámica de las relaciones sociales, por más que su origen no haya sido legítimo. Es así que señala que constituyen fundamentos de la posesión los siguientes:

1. Seguridad Jurídica: Es imperativo reconocer que soportar una angustia perpetua es incompatible con la condición humana, lo que subraya la necesidad de resolver a tiempo las discusiones en curso. Por el contrario, se reconoce ampliamente que el aprovechamiento y la satisfacción derivados de los productos básicos aumentan cuando se establecen inequívocamente los derechos. Esto se debe a la resolución de disputas, que fomenta la generación de prosperidad, el intercambio de bienes y, en consecuencia, los esfuerzos económicos como las inversiones que benefician sistemáticamente al bienestar general de la sociedad.

Según Gonzales (2017), la discusión o el tema que se aborda está en curso o aún en curso. Podría argumentarse que la usucapión da a los intrusos la oportunidad de adquirir la propiedad legal de un bien, fenómeno que se observa en varios casos. Sin embargo, el planteamiento alternativo de suprimir la prescripción adquisitiva es evidentemente poco

práctico y económicamente ineficaz. Este escenario muestra una situación en la que la solución propuesta podría acarrear consecuencias más negativas que el problema original. Por lo tanto, en un escenario hipotético en el que no existiera la usucapión, la adquisición de la propiedad se basaría principalmente en medios derivados. Esto implica que el establecimiento de derechos de propiedad dependería de tres condiciones esenciales: en primer lugar, el transmitente debe ser el propietario legítimo; en segundo lugar, debe ejecutarse un documento de transmisión legalmente válido; y en tercer lugar, la transmisión debe pertenecer a un objeto específico e identificable.

Albaladejo García citado por (Gonzales B. G., 2017) La usucapión es un mecanismo jurídico que permite resolver cuestiones de seguridad jurídica. Opera haciendo irrelevante el origen de la propiedad, la legitimidad y legalidad de los actos posteriores de transmisión, la capacidad de los otorgantes o la formalidad de los títulos. Todo ello se reemplaza con un mecanismo dogmático y absoluto de prueba de la propiedad, basado en el hecho fenoménico incontrastable de la posesión extendida por un largo periodo de tiempo. Es el triunfo de un aparecer que, por razones sociales y económicas de primera magnitud, se impone como verdad.

2. Generación de riqueza: La prescripción adquisitiva se justifica, también, por poderosas razones económicas, en cuanto la posesión, como actividad productiva, es un instrumento esencial para la generación de riqueza, lo que no ocurre con los propietarios ausentes, que simplemente desperdician el recurso. Por tanto, la premisa es que los bienes sirven para el disfrute individual y social, en caso contrario, la titularidad es una mera etiqueta formal sin interés esencial. En tal sentido, el solo fin de seguridad o certeza de las relaciones jurídicas no es admisible.

La usucapión privilegia la actividad económica, la gestión productiva, la acción generadora de riqueza del poseedor; y, frente a ello, se enjuicia en forma negativa la actitud meramente abstencionista del propietario formal. La prescripción adquisitiva incentiva los actos de inversión y de explotación económica del bien, pues la producción y el trabajo finalmente son objeto de reconocimiento legal. El propietario inactivo, que se cruza de brazos, termina despojado por el poseedor que pone trabajo y capital. La usucapión es una consecuencia a favor de quien usa y disfruta de los bienes, explotándolos y aprovechándolos, pues esa es la razón última que funda el dominio, y un castigo al propietario inactivo, cuya conducta produce perjuicio a la economía en general, en cuanto deja que la riqueza se mantenga improductiva.

La prescripción adquisitiva tiene una razón de ser, de tanta o más importancia que la seguridad jurídica, y que se encuentra referida a la racionalidad económica. ¿Por qué el Estado- suma y síntesis de las voluntades individuales- reconoce distintas titularidades privadas sobre los bienes? ¿Cuál es su fundamento? La razón es simple: la atribución de la riqueza solo se justifica si se la utiliza y disfruta para sí y para el logro del bienestar colectivo)

Así, 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.

Por tanto, la atribución de bienes solo se justifica en tanto se haga un efectivo uso y disfrute sobre los mismos. La propiedad improductiva no merece protección alguna, pues no solo carece de interés para el titular, sino además constituye un atentado contra el interés general.

Incluso para el análisis económico, la usucapión tiene un claro sustento económico, pues, con ella, se "elimina las nubes del título", es decir, las imperfecciones, dudas o confusiones respecto a la legalidad de las sucesivas transmisiones dominicales operadas en el pasado. Por otro lado, la prescripción adquisitiva impide que los recursos valiosos queden ociosos o improductivos por mucho tiempo. La regla legal busca, entonces, desplazar los bienes de la inactividad a los usos productivos. Los más importantes economicistas admiten la validez de la usucapión en la economía de mercado"

3. Acceso a la titularidad: La importancia de la obtención y pérdida de la propiedad radica en su papel a la hora de facilitar el acceso equitativo de las personas a la riqueza, sirviendo como expresión económica de su derecho inherente a la dignidad y la igualdad. Esto requiere la utilización y el disfrute de la propiedad, en lugar de su mera acumulación, ya que esta última socava los esfuerzos por abordar el persistente problema de la pobreza mundial.

En este caso, aceptar la prescripción adquisitiva a favor de los ocupantes es una forma de contribuir a que todos obtengan la misma posibilidad de acceso a la propiedad en la sociedad. Los derechos individuales sirven para un propósito en la sociedad cuando se reconocen. Así, el derecho humano a una vivienda digna incluye el derecho a vivir en un lugar seguro y tranquilo (llamado seguridad de tenencia), que les permita formar un hogar. Esto demuestra lo importante que es hacer coincidir la posesión con la propiedad legal.

La legislación que reconoce los derechos de aquellos que han ocupado terrenos o propiedades, ya sean públicos, privados o comunitarios, durante un período específico, a través de un proceso de adquisición por prescripción, prioriza sus derechos sobre los de los

titulares inexistentes. Esta medida es esencial para garantizar un uso socialmente beneficioso de la tierra y las viviendas, y para asegurar que todos tengan un acceso efectivo al derecho a la vivienda. (Rolnik, 2013)

La prerrogativa de acceso a la tierra abarca más allá de la garantía de una vivienda adecuada. Se encuentra inherentemente vinculada a otros derechos humanos esenciales, como el derecho al trabajo, el derecho a la autodeterminación, el derecho a la seguridad personal y familiar, y el derecho a la preservación de los recursos de propiedad comunitaria.

(Gonzales, 2012) indica que los fundamentos de la prescripción se basan en las siguientes justificaciones:

En el ámbito de la prescripción, la existencia de una institución de orden público se pone de manifiesto cuando el Estado tiene un interés sustancial en abordar circunstancias o asociaciones jurídicas que dan lugar a ambigüedad en los intercambios sociales. El fenómeno en el que el Estado establece una conexión o alineación entre el interés público y el interés privado se denomina a veces armonización.

a. Con el fin de hacer frente al comportamiento negligente extendido o prolongado del acreedor antes de hacer valer su derecho a reclamar oportunamente el crédito al deudor.

b. En situaciones en las que el individuo que ostenta la titularidad opta por renunciar o demuestra una falta de interés en ejercer activamente el control físico sobre los bienes, se permite que otro individuo asuma los privilegios asociados a ser el propietario.

c. En la persecución de los objetivos jurídicos, el Derecho busca proporcionar certeza jurídica en todas las interacciones de las personas, aliviando así la presencia

permanente de la duda y la preocupación. Son muchas las circunstancias que precisan del uso de la prescripción en sus variadas formas.

d. Para promover la cohesión y la mejora de los derechos de propiedad dentro de una sociedad determinada, es esencial dar prioridad al ejercicio genuino, directo, pacífico y público de la posesión como fundamento. Este ejercicio debe ser favorable al poseedor y ceñirse a la duración especificada por la normativa legal. Convertir el estado de poseer algo en un derecho legalmente reconocido.

e. La prescripción se fundamenta principalmente en la necesidad social de eliminar las condiciones y conexiones legales que perpetúan la inseguridad, la incertidumbre, la inestabilidad y la ansiedad. Estas situaciones socavan los propósitos fundamentales del derecho, tales como la justicia, la seguridad, la paz y el bien común. Estos propósitos constituyen los valores fundamentales del sistema jurídico y son cruciales para la creación y fortalecimiento de las instituciones legales.

f. La prescripción desempeña un rol trascendental en la promoción del funcionamiento social eficaz del sistema de Derecho civil patrimonial. Lo consigue impidiendo el pleno establecimiento o solidificación de los derechos patrimoniales y extrapatrimoniales de los individuos, garantizando así la armonía social.

Según esta teoría, las causas de usucapión incluyen, entre otros factores, los siguientes:

- i. La pretendida renuncia a la propiedad por parte del anterior titular.
- ii. La prevalencia del acto de ejercer un derecho sobre el propio derecho.
- iii. La necesidad de certeza y el mantenimiento de la armonía social.
- iv. El tema de debate es el concepto de prescripción adquisitiva en relación con la propiedad.

- v. La importancia del concepto de tiempo radica en su papel fundamental en la generación, modificación o extinción de derechos y obligaciones.
- vi. La irregularidad de la reivindicación frente al comprador del inmueble vía usucapión.
- vii. La actitud del propietario, caracterizada por omisiones, negligencia y apatía.

2.1.1.4.5 Características de la prescripción

Esta forma de obtención de la propiedad tiene características muy singulares las cuales se pasan a detallar:

a) Modo originario (Mobiliario e inmobiliario). La filosofía y el ámbito legal coinciden al sostener que la usucapión breve, cuando está respaldada por un título legítimo y se realiza de buena fe, es considerada como una de las formas fundamentales de prescripción adquisitiva, junto con la prescripción prolongada o excepcional.

b) No es onerosa: La creencia predominante es que este proceso es gratuito, ya que no necesita ningún tipo de intercambio monetario o remuneración.

c) Es necesario interrumpir el plazo de prescripción. La posesión por usucapión se distingue por su exigencia de continuidad ininterrumpida durante un período de tiempo determinado, que comienza con la iniciación de los actos posesorios y se extiende hasta la finalización del plazo legalmente previsto, que puede abarcar cinco o diez años. No obstante, existe un debate en torno al concepto de discontinuidad como acción emprendida por el poseedor que deja de realizar actividades posesorias, así como la noción de interrupción causada por acciones iniciadas por un tercero, normalmente el propietario. (...). (Gonzales, 2012)

2.1.1.4.6 Presupuestos de la prescripción

Algunos los tratan como elementos, el maestro (González, 2012) elabora el siguiente esquema, veamos:

1. En bienes inmuebles
 - 1.1. Presupuestos para la prescripción adquisitiva corta u ordinaria
 - 1.1.1. Ejercicio efectivo de la posesión (actos posesorios).
 - 1.1.2. Ejercicio de la posesión como propietario (ad usucapionem).
 - 1.1.3. Plazo continuado o ininterrumpido de cinco años.
 - 1.1.4. Justo título y buena fe.
 - 1.1.5. Posesión pacífica y pública.
 - 1.2. Presupuestos para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria
 - 1.2.1. Existen presupuestos comunes para ambas (corta y larga). Las cuales se han desarrollado en los puntos que comprende (1.1)
 - 1.2.2. El plazo ininterrumpido de diez años.
2. En bienes muebles
 - 2.1. Presupuestos para la prescripción corta.
 - 2.1.1. Posesión efectiva de dos años continuados.
 - 2.1.2. Ejercicio de la posesión como propietario.
 - 2.1.3. La buena fe.
 - 2.1.4. Posesión pacífica y pública.
 - 2.2. Presupuestos para la prescripción larga.

Los supuestos comunes para la prescripción adquisitiva corta y larga de bienes muebles abarcan los elementos expuestos en la sección 2.1, con la exclusión de la buena fe

(2.1.3) y el plazo (2.1.1). Sin embargo, en el caso de la usucapión larga de bienes muebles, la buena fe no es un requisito previo.

2.1.1.4.7 Modalidades de la prescripción

El maestro (Gonzales, 2012) esquematiza las modalidades de la usucapión de la siguiente manera:

➤ Usucapión ordinaria

Según el artículo 950, apartado 2, de nuestra norma sustantiva, el proceso de adquisición de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles se facilita mediante la usucapión ordinaria. Dicho procedimiento implica el control constante, no violento y abierto de la propiedad como propietario durante un periodo de cinco años, acompañado de un título legítimo y con una creencia genuina en su legalidad. Por el contrario, en lo que respecta a los bienes muebles, la propiedad de buena fe es un requisito previo, pero con una duración más corta de dos años.

Álvarez (1986) postula, la usucapión ordinaria disminuye la necesidad temporal de la obtención de derechos mediante la posesión. Esto se debe a la creencia de que la inclusión de un título justo y genuino en tales casos aumenta la legitimidad percibida del titular.

El usucapiente no adquiere en forma derivada del transferente, porque si fuera así no se entendería cómo un non-domino produce la traslación del dominio. Por tanto, es una adquisición original, ya que la transmisión no tiene su origen en el negocio jurídico, sino

que la usucapión es el hecho determinante, siendo el justo título simplemente un elemento que acelera el plazo.

El examen del concepto de justo título tiene una importancia significativa en el contexto del discurso jurídico, sobre todo teniendo en cuenta la falta de una definición definida en nuestro marco jurídico actual. En consecuencia, resulta crucial consultar doctrinas jurídicas establecidas para arrojar luz sobre esta cuestión. Por lo tanto, el término "justo título" se refiere al hecho en el que una persona ha adquirido el control sobre una propiedad a través de una transacción legítima y legalmente reconocida que tiene la capacidad de transferir la propiedad de la propiedad. Ejemplos de este tipo de transacciones son los contratos de compraventa, permuta, donación, dación en pago y contribución en sociedad.

La designación apropiada para el proceso estándar de usucapión implica cualquier acción o transacción legal dirigida a la adquisición. En concreto, debe incluir una transferencia de derechos que tenga como resultado la salida de un bien del patrimonio de un individuo y su posterior inclusión en el patrimonio de otra parte. La garantía de la legitimidad en esta materia deriva de la única limitación del poder de disposición del transmitente. Por lo tanto, la mencionada deficiencia en el título puede subsanarse mediante la adquisición de la posesión de buena fe durante el tiempo necesario.

También es esencial que el título sea verídico, lo que significa que el acto o acuerdo legal en cuestión debe ser auténtico y no meramente superficial. No debe ser un documento fabricado y, por último, debe cumplir con los requisitos legales, sin estar sujeto a ninguna causa que lo invalide o lo haga completamente ineficaz. No obstante, cabe señalar que los

títulos anulables son admisibles, ya que siguen siendo válidos hasta que se demuestre lo contrario por vía judicial. (Gonzales, 2012)

Uno de los componentes adicionales de este tipo de usucapion es la noción de buena fe, tal como la articula Gonzales Barron. La buena fe se considera una convicción arraigada en la condición psicológica del poseedor, que sigue siendo interna. Además, requiere la adhesión a un modo honesto de conducta por parte de un individuo. Por lo tanto, el concepto de buena fe no puede basarse en un error injustificable, ya que incumbe a los individuos cumplir con su obligación social de ejercer la diligencia debida. En consecuencia, es esencial que el individuo en cuestión disponga de la documentación legal que afirme su titularidad de la propiedad para fundamentar su "convicción genuina."

Según lo dispuesto en el artículo 907 del Código Civil, se establece que la buena fe persiste mientras el poseedor tenga razones lógicas para creer legítimamente que es el propietario del bien, o hasta que sea notificado judicialmente, siempre y cuando la demanda en su contra esté debidamente fundamentada.

➤ **Usucapión extraordinaria**

Esta forma particular de usucapión se deriva del concepto conocido como "prescripción de larga duración" (*longi temporis praescriptio*), que pretende subsanar no sólo la falta de poder del transmitente para disponer de la propiedad. Esta figura subsana eficazmente cualquier deficiencia en el título, permitiendo la realización de adquisiciones incluso en casos de ausencia de título.

Así pues, la figura jurídica excepcional de la usucapión sirve como solución definitiva para legitimar circunstancias de hecho que se han establecido firmemente a lo largo de una duración significativa, sin atenerse a las formalidades del ordenamiento jurídico. En este contexto, el único requisito para el reconocimiento es la posesión continua, pacífica y pública de la propiedad, que establece al demandante como legítimo propietario. La adquisición de la propiedad mediante la posesión prolongada, en ausencia de requisitos legales formales previos, puede establecer potencialmente la reivindicación más válida de la propiedad.

El concepto de usucapión excepcional representa la última etapa en el marco del sistema patrimonial, cuando la propiedad se establece sobre la base de la posesión física ininterrumpida y prolongada de un bien. En consecuencia, la buena fe del poseedor o la legitimidad de los títulos del propietario resultan irrelevantes a la hora de determinar la propiedad.

Además, este tipo de usucapión se limita a una duración de diez años, bastante menos que los treinta años estipulados en el Código Civil de 1936 y los cuarenta años del Código de 1852. El legislador afirmó que el avance de las telecomunicaciones facilitaba el acceso del propietario a información en tiempo real sobre el terreno, independientemente de su ubicación. De ahí la necesidad de abreviar la terminología.

(González, 2012) El Estado exhibe un importante interés en la facilitación del intercambio de bienes, las funciones sociales asociadas al mismo, así como la dinámica económica y financiera que se deriva de tales transacciones.

Además, se indica que la necesidad de la capacidad de prescripción debe mantenerse de forma continua e ininterrumpida. Es importante señalar que esta continuidad abarca tanto aspectos materiales como jurídicos. La interrupción puede manifestarse cuando, durante el tiempo prescrito, surge una impugnación de la posesión o la propiedad, o a través de otros mecanismos que tienen el potencial de interrumpir la continuidad mencionada. El plazo de diez años se refiere a la duración durante la cual se ejerce la posesión ininterrumpida o continua.

En el caso de los bienes muebles, la prescripción adquisitiva extraordinaria se completa en un periodo de años, incluso en situaciones donde se trate de bienes robados o extraviados, sin embargo, esta figura no aplica a los ladrones y receptadores, pues tales sujetos se encuentran inmersos en delitos que prescriben en plazos que van más allá de los cuatro años de la usucapión. Por tanto, mientras no prescriba la acción penal, entonces la adquisición de propiedad por usucapión queda vedada a ladrones y receptadores. (Gonzales, 2012)

2.1.1.4.8 Prescripción adquisitiva de predios en sede notarial

La Ley N° 27157 no regula expresamente los aspectos procesales de la usucapión en el proceso notarial. Se limita a establecer que debe seguirse el proceso señalado en el artículo 504 y siguientes de la norma procesal civil, según corresponda, tal como lo señala el artículo 21. La insuficiencia de la referencia provocó un vacío normativo que obligó al Reglamento a aclarar, precisar y definir la cuestión. Sin embargo, fue un error referirse explícitamente a la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues es ampliamente reconocido que las

funciones desempeñadas por los notarios guardan semejanza con las realizadas por el sistema judicial.

En atención a lo expuesto, la Ley N° 27333 ha brindado precisiones al respecto (artículo 1°), pues precisa una jerarquía de normas que se alinea con la naturaleza propia de la materia regulada. En consecuencia, se evalúa la priorización de fuentes dispuesta por la Ley 27333 debido a su condición de norma posterior a la 27157 y a su posición jerárquica superior respecto del reglamento:

- a) Ley 27157, Ley 27333 y el D.S. 008-2000-MTC, ahora TUO aprobado por D.S 035-2006-VIVIENDA.(específica)
- b) Ley 26662, de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos.(genérica)
- c) Dec. Ley 26002, Ley del Notariado. (general)
- d) Código Procesal Civil (una fuente analógica)

De acuerdo con Gonzales (2012), el empleo de la prescripción adquisitiva a través de procedimientos notariales es pertinente cuando la persona interesada carece de un título de adquisición y solo cuenta con la posesión a su favor. Adicionalmente, este método puede ser empleado aun cuando la parte posea un título adquisitivo, pero el transferente no posea derechos registrados como titular, según lo estipulado en los artículos 7, 9, 14 y 17 de la Ley. De acuerdo con el Reglamento, la transmisión del título puede ser facilitada por un notario si la persona que pretende la propiedad puede demostrar la posesión ininterrumpida, tranquila y públicamente reconocida de la propiedad durante un período superior a diez (10) años. Por lo tanto, este principio es aplicable tanto a las propiedades registradas como a las no registradas, siempre que posean características urbanas.

De acuerdo con la normativa, el artículo 39° exige que la solicitud se acompañe de todos los requisitos y disposiciones exigidos.

a. Según a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley N° 27333, la selección de un notario competente está supeditada a su adscripción a la provincia en la que se encuentra ubicado el bien. La viabilidad de esta solución propuesta es evidente, aún en ausencia de una regulación formal, cuando se tiene en cuenta la autoridad jurisdiccional que cada notario tiene, independientemente de la zona geográfica específica en la que operan.

b. El comienzo del proceso se efectúa a través de la presentación de una solicitud escrita por las partes interesadas o sus representantes. Esta solicitud incluye información esencial como el nombre, la dirección y el documento de identidad de las partes implicadas. Además, especifica el objeto de la solicitud, que en este caso es la declaración de usucapión. La solicitud proporciona además un detalle de las circunstancias que fundamentan el derecho reclamado. Por último, la solicitud cita explícitamente el fundamento legal o referencia normativa, específicamente el artículo 3 de la Ley 26662.

c. De acuerdo con la normativa, el artículo 39° exige que la solicitud se acompañe de todos los requisitos y disposiciones exigidos.

d. La descripción precisa del predio deberá comprender detalles tales como su ubicación, planos perimétricos y las edificaciones existentes. Dicha descripción deberá ser refrendada por un profesional especialista colegiado, de conformidad con lo dispuesto por las normas aplicables. La doctrina legal prevaleciente en el ámbito de la jurisprudencia registral ha afirmado erróneamente que la inclusión de planos es innecesaria en los casos en que la prescripción se aplica a todos los bienes inmuebles inscritos. Esta interpretación desconoce que el plano también sirve como prueba de la titularidad.

e. La persona natural que se identifique como propietario o poseedor del inmueble debe obtener una certificación municipal o administrativa, tal como lo señala el artículo 505-2 del Código Procesal Civil, aplicable según el artículo 5-b de la Ley 27333 y el artículo 39-e del Reglamento. Dicha información puede ser sustituida por los datos correspondientes al impuesto predial.

f. Se requiere la presentación de las partidas registrales públicas que tengan una antigüedad mínima de diez años, en forma literal.

g. De acuerdo a los requisitos señalados, es indispensable presentar una declaración testimonial como sustento probatorio, la cual debe ser aportada por un mínimo de tres personas y un máximo de seis personas mayores de veinticinco años. Conforme a lo dispuesto en la Ley 27333, se especifica que las referidas declaraciones testimoniales no requieren de la protocolización ante notario público. En cambio, las declaraciones juradas incluyen una declaración escrita que se incorpora dentro de la propia solicitud, siendo necesaria la firma de los testigos (artículo 5-b). La declaración de los testigos se refiere a su familiaridad con los atributos del solicitante y al grado de autoridad que poseen sobre determinados bienes.

h. El interesado tiene la posibilidad de aportar las pruebas adicionales que considere oportunas.

Después de presentar la solicitud, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 14 de la Ley N° 26662 y el artículo 39 del Reglamento, el notario convocará al Registrador, a los titulares de derechos reales, a los propietarios u ocupantes de predios adyacentes y a cualquier otra persona indicada por el interesado en su solicitud, según lo establecido en el artículo 40 del Reglamento.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 27333, más especialmente en el artículo 5-d, se establece que los señalados como "interesados" en el artículo 40 serán adecuadamente informados, siempre que se cuente con sus domicilios determinables. La citada norma es igualmente aplicable a los sujetos próximos, por lo que la comunicación se efectuará a través de proclamas oficiales, independientemente de su personería jurídica o natural.

En los casos de inmuebles no inscritos, conforme a la modificación del Decreto Supremo N°001-2009-VIVIENDA, corresponde al notario informar debidamente a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o a los Gobiernos Regionales con competencia en la administración de los bienes del Estado. Este requisito se fundamenta en el principio de que todos los bienes no reclamados se consideran propiedad de la Nación, según la doctrina del dominio eminente. Sin embargo, es importante señalar que existe un error de concepto en relación con el principio que se discute. El principio en cuestión se aplica específicamente a las propiedades vacantes, y no a las propiedades no registradas. Cabe aclarar que la suposición de que las propiedades no registradas pertenecen automáticamente a la Nación es incorrecta.

El proceso de notificación personal consiste en la emisión de un oficio por parte de un notario, el cual es dirigido a la persona emplazada. Esta correspondencia va acompañada de un duplicado de la solicitud y de los documentos que la acompañan, conforme a la modificación señalada en el Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA.

El notario está obligado a cumplir las formalidades prescritas por la legislación notarial, tal y como se recoge en las disposiciones de las cartas notariales. Estos estatutos pueden ser aplicados analógicamente, y si bien no existe un registro cronológico específico para ello, sería recomendable introducir una medida de seguridad adicional que establezca

una fecha concreta e indiscutible. Según el artículo 1 de la Ley 27333, se considera esencial. Según el artículo 1, el procedimiento es regulado por las Leyes 27157 y 27333, que funcionan como normas subordinadas. Los estatutos legislativos 27157 y 27333 delimitan el marco normativo que regula las pautas procedimentales mencionadas. Asimismo, es necesario observar las normas contenidas en las Leyes de Competencia Notarial en Materia No Contenciosa y del Notariado. Por lo tanto, se han omitido todas las referencias explícitas a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cabe señalar que el último inciso del artículo 40 de la norma ha sido replicado textualmente en el Decreto Supremo N°001-2009-VIVIENDA sin modificación alguna. En dicho inciso se habla del protocolo adecuado para la gestión de las notificaciones, haciendo referencia específica al Código Procesal Civil. Sin embargo, pareciera que la persona encargada de redactar la resolución no reconoció que esta disposición en particular quedó obsoleta con posterioridad a la promulgación del artículo 1 de la Ley 27333. En este caso, es imperativo reconocer que el hecho mencionado constituye un error legislativo, por el cual se repitió inadvertidamente el lenguaje oficial de una norma en lugar del contenido sustantivo de la misma. El derecho notarial, distinto del derecho procesal, establece las normas y requisitos para la transmisión de documentos jurídicos.

El notario tiene la obligación legal de solicitar oficialmente la incorporación de la anotación preventiva necesaria, cuando el inmueble se encuentre debidamente inscrito, según lo estipulado en el artículo 36, inciso uno, del reglamento, y el artículo 5-c de la Ley 27333.

Es importante reconocer que los avisos se difundirán formalmente en tres fechas distintas, con un lapso de tres días entre cada publicación. Dichos avisos serán difundidos

tanto en el diario oficial y en el diario de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

Asimismo, la Ley 27333 dispone, específicamente en su artículo 5º, inciso d, que el notario está obligado a colocar avisos en los lugares más visibles del inmueble cuyo saneamiento se pretende. En la actualidad, el proceso judicial no contempla la colocación de carteles como una garantía adicional de notificación en la misma materia.

Tras la emisión de una citación personal o edictos, según proceda, y la difusión de notificaciones genéricas a través de la publicación, el notario está obligado a visitar la propiedad objeto de reorganización. Durante esta visita, el notario preparará un documento conocido como acta de presencia, que incluirá una descripción detallada y un análisis de las características de la propiedad. Además, el notario documentará la posesión pacífica y pública de la propiedad por parte del solicitante y, si es posible, recogerá declaraciones de los ocupantes de las propiedades vecinas. De acuerdo a la citada norma, no es obligatorio recabar declaraciones de testigos durante el acto de presencia, por considerarse satisfactorias las declaraciones escritas aportadas en la solicitud. Durante el referido proceso de diligencia, el notario se encargará de describir el inmueble y sus atributos asociados. A través de esta descripción, el notario evaluará la posesión pacífica y pública de la propiedad por parte del solicitante, con el objetivo de comprobar que no tiene carácter clandestino u oculto. El acto de adquisición de la propiedad de inmuebles o parcelas adyacentes desempeña una función similar en la consecución del objetivo de la regularización de la propiedad.

El derecho de oposición concede a cualquier parte interesada (siempre que se refiera al mismo bien) la posibilidad de poner fin a un procedimiento notarial, sin que se adopte

una decisión sobre el fondo del tema. Debido a la presencia de partes contrarias, el asunto examinado en la notaría requiere un traslado al Poder Judicial. Para impugnar el procedimiento, la parte contraria debe presentar un escrito en la notaría. Al recibir esta declaración, el notario está obligado a paralizar sin demora el procedimiento en curso, independientemente de que hayan transcurrido 25 días desde la última publicación, mientras no se haya realizado la declaración. En este escenario, es imperativo que el notario transmita efectivamente esta información al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina de registro pertinente mediante el uso de una correspondencia oficial.

Según el artículo 5-e de la Ley 27333, el notario se encuentra facultado para expedir acta de notoriedad sólo después de transcurrido el plazo de veinticinco días hábiles contados a partir de la fecha de la publicación definitiva, siempre que no se haya interpuesto oposición. En este caso, se otorga al solicitante la titularidad por prescripción adquisitiva y, como consecuencia de ello, se emite un acta de notoriedad. Este acto debe comprender la valoración de la prueba. La regulación relativa a la posibilidad de que un notario considere insuficientes las pruebas posesorias y, en consecuencia, rechace la petición, no está claramente definida. Se podría argumentar que este supuesto no es admisible, ya que la ausencia de oposición habría dado lugar a la consolidación de la pretensión del solicitante. Sin embargo, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 30 del documento normativo, corresponde al notario reconocer la posibilidad de negarse a proseguir con el procedimiento si las comprobaciones realizadas revelan la ausencia del derecho invocado. En este supuesto excepcional, se prohíbe al notario otorgar o presentar la escritura o documento público, ya que estos instrumentos carecerían de contenido sustantivo. Considerando este argumento, en situaciones en las cuales la solicitud de prescripción sea

rechazada, resulta indispensable que el notario comunique oficialmente a la parte afectada, al Colegio de Notarios y al Registro (siguiendo una analogía con los casos de oposición), a través de una correspondencia oficial debidamente fundamentada.

Para obtener una declaración de notoriedad, el notario debe establecer inicialmente una base convincente para verificar la titularidad de la propiedad por parte del posible comprador. Para llegar a una decisión, el notario debe examinar las pruebas pertinentes y tomar una determinación fundada, tal como ordena el artículo 197 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El trabajo de un notario se asemeja al de un juez, ya que ambos participan en el proceso de emitir un juicio jurídico. Para ello, evalúan un supuesto de hecho, que debe apoyarse en pruebas dentro de los límites de la racionalidad y la probabilidad, y no de la certeza absoluta. Posteriormente, aplican un principio jurídico pertinente para incorporar el hecho a un marco jurídico. Por lo tanto, en este escenario concreto, el procedimiento notarial no implica la demostración de la confianza pública, ya que no implica la observación directa de un hecho por parte del notario a través de sus sentidos. Se trata más bien de una evaluación o valoración.

La declaración de la prescripción se hará constar en acta, por ser el medio idóneo para acreditarla. Conforme a lo estipulado en el Reglamento, se ordena que el acta notarial, junto con los documentos que la acompañan, sea debidamente inscrita en el Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos. Dicho registro funciona como depositario primario de todas las transmisiones instrumentales reseñadas en el acta notarial, tal y como establece el artículo 41.3.

Según el citado artículo, para establecer la prescripción adquisitiva es necesario que los procedimientos sean protocolizados ante notario, en particular, la documentación debe

constar en el acta notarial de los casos no contenciosos. A pesar de la claridad de la norma, la aplicación de la Ley 27333 complicó innecesariamente las cosas. La afirmación es acertada pues se alinea con la disposición contenida en el artículo 5-f del referido reglamento, el cual señala expresamente que la declaración de prescripción adquisitiva se inscribirá en el registro de asuntos no contenciosos. En este escenario concreto, es importante la incorporación de notificaciones, el acta de personación y cualesquiera otros instrumentos esenciales que deban ser elegidos por el notario o por el solicitante. Además, es esencial que se incluya una declaración breve de prescripción hecha por el notario, junto con la firma de los solicitantes como señal de su acuerdo con el procedimiento requerido. Si se opta por no llevar a cabo la protocolización, el notario procederá a formalizar la prescripción adquisitiva mediante la redacción de una escritura pública. Esta acción se registrará adecuadamente en el registro de asuntos no litigiosos, siguiendo las pautas establecidas en el artículo 5-f de la Ley 27333 y el artículo 41.3 del Reglamento.

De acuerdo a la modificación dispuesta en el Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, es obligatorio que el notario público incluya una anotación dentro del documento, en la que se haga constar explícitamente el cumplimiento de las notificaciones prescritas. Asimismo, el notario público tiene la función de valorar los medios probatorios aportados y determinar la procedencia de la prescripción en apoyo a la solicitud. Aparte de la cuestión de las notificaciones, es evidente que siempre se ha exigido al notario, tanto históricamente como en la actualidad, que exponga claramente las razones en las que basa su decisión en la declaración de usucapión. No obstante, es importante señalar que esta norma no carece de finalidad, ya que pone fin de hecho al procedimiento notarial poco ortodoxo anterior consistente en basarse únicamente en la declaración del solicitante para

otorgar una escritura pública, sin disposiciones adicionales. En esencia, el notario pretendía eximirse de toda responsabilidad absteniéndose deliberadamente de declarar o verificar cualquier información contenida en la escritura. Este enfoque suscitó, comprensiblemente, las críticas de algunos registradores, que lo consideraron una acción inocua que no podía registrarse oficialmente.

Para cumplir los requisitos de inscripción, es importante tener en cuenta que el traslado de la escritura o escritura pública no es el único documento aceptable. El formulario registral, que incluye la certificación notarial de la prescripción adquisitiva, también puede ser utilizado para este fin. El acuerdo se considera irrelevante, ya que simplemente reitera la ley existente sin ninguna elaboración adicional. Otra prueba que apoya el argumento de que los precedentes registrales son ineficaces.

El Precedente del Pleno del Tribunal Registral, aprobado en el XVII y XVIII Pleno mediante Resoluciones Nos. 316-2007-SUNARP-TR-L y 520-2007-SUNARP-TR-L, establece el requisito de citación del titular. Sin embargo, este precedente sólo permite verificar la ocurrencia de dicha citación en la solicitud. En la actualidad, es necesaria una certificación del notario para confirmar que todos los sujetos legitimados para ser citados han sido debidamente notificados conforme a ley. No obstante, entendemos que se debe avanzar en la medida en que las notificaciones explícitas realizadas durante el proceso sean debidamente consideradas.

2.1.2 Competencias del notario público

2.1.2.1 Antecedentes del Derecho Notarial

(Villaseñor, 2009) en su estudio el Notario Garante de la Paz Social, refiere con respecto a los antecedentes Notariales lo siguiente:

La siguiente información se refiere al establecimiento conocido como notariado. La creación del notariado se remonta a los orígenes en los escribanos, ya que es el precursor de la actividad notarial. En la antigüedad, las agrupaciones sociales consistían en pequeñas cohortes de individuos que realizaban actividades jurídicas dentro de sus propias filas, difundiendo así esta información a la comunidad en general.

La complejidad de las relaciones jurídicas ha aumentado a la par que el crecimiento demográfico y la evolución social. La expansión demográfica y geográfica ha hecho difícil garantizar el conocimiento generalizado de estos actos únicamente a través del tamaño de la población. En consecuencia, existe una demanda social para el reconocimiento de estas acciones, que debe sustanciarse a través de métodos preestablecidos que proporcionen seguridad jurídica y demuestren la confianza pública. El reconocimiento de estas actividades no se limitó al mero acuerdo entre los individuos implicados, sino que también incluyó el mantenimiento de un registro formal para asegurar el conocimiento generalizado.

2.1.2.2 Sistemas Notariales

2.1.2.2.1. El Notariado Latino

Según Tambini (2006), el notariado latino se basa principalmente en un marco jurídico codificado, en el que la ley constituye la principal fuente de autoridad. Otras fuentes tradicionales reconocidas se consideran de carácter secundario dentro de este sistema.

El personaje central es el notario, considerado como un experto jurídico encargado de desempeñar una función pública. Esta función implica la creación, conservación, duplicación y verificación de documentos notariales, así como la certificación de información fáctica. Asimismo, posee cualidades innatas y posee las cualificaciones necesarias para colaborar eficazmente con la autoridad pública. En particular, no sólo se atiene a las estrictas normas del derecho positivo, sino que también demuestra aptitud para identificar el marco adaptable que ofrecen las prácticas y tradiciones imperantes.

El papel del notario en estas naciones, (unión internacional de notarios latina), se considera esencial, ya que garantiza a los particulares autenticidad, imparcialidad y seguridad.

La función en cuestión queda demostrada por la autoría del documento por parte del notario, un papel significativo que el notario cumple dentro de la sociedad. La necesidad de que el notario latino posea suficientes conocimientos jurídicos es la razón que subyace a este requisito.

Sobre él recae la responsabilidad de determinar las verdaderas intenciones de las partes implicadas, ofrecer su orientación profesional y preparar el documento en cuestión, ya sea para establecer un acuerdo o contrato o para aumentar su valor probatorio, dependiendo de las circunstancias. La noción de que el único propósito de un instrumento público notarial es servir como prueba es errónea. Teniendo en cuenta la importancia de las relaciones contractuales en el ámbito jurídico, la intervención de un notario es esencial para su establecimiento. Ofrece garantías a las partes implicadas y a terceros respecto a la puntualidad, autenticidad, legalidad y eficacia de un acto o contrato.

2.1.2.2. Países Miembros De La Unión Internacional Del Notariado Latino

El notariado latino cuenta con una red mundial de notarios, que funciona como una institución que salvaguarda, organiza y promueve la actividad notarial en este marco. El fin de esta organización es garantizar la preservación de la dignidad y la autonomía de los notarios que la componen mediante el fomento de una sólida colaboración, con el propósito de mejorar los servicios prestados a la comunidad. Es una organización reconocida que funciona como entidad representativa de los profesionales del derecho conocidos como notarios latinos. Estas personas desempeñan una función pública.

La UNIL es una organización no gubernamental que ha sido creada por organizaciones profesionales de notarios de 81 naciones de los cinco continentes. Estos países tienen sistemas notariales que se caracterizan por ser de tipo latino, enraizados en los principios del derecho romano-germánico.

2.1.2.2 El Notariado Sajón

El sistema notarial sajón se basa convencionalmente en principios jurídicos y prácticas consuetudinarias, en las que se observa la obligatoriedad de los precedentes y se considera la prueba testifical como el último medio de prueba.

Este sistema notarial se utiliza en el Reino Unido, Estados Unidos y varios países de la Common law. En las jurisdicciones que siguen el sistema jurídico del common law, el papel del notario ha sufrido una disminución significativa y se percibe como carente de profesionalidad. En Inglaterra, la profesión jurídica ofrece asistencia legal a las personas involucradas en asuntos legales. Esta asistencia es prestada por dos categorías principales de profesionales del Derecho: los barristers, que actúan como asesores y abogados en los procedimientos judiciales, y los solicitors, que desempeñan funciones similares pero se les observa con menos frecuencia en los tribunales.

La prueba oral se considera el principal tipo de prueba, mientras que la prueba documentada se considera de naturaleza secundaria. Un fenómeno similar se observa en Estados Unidos debido a que su sistema jurídico se basa principalmente en la jurisprudencia y las prácticas consuetudinarias, que configuran eficazmente el marco jurídico. En el contexto de Inglaterra, el sistema jurídico podría caracterizarse como casuístico, en el que las normas vinculantes se establecen a través de la confianza en los precedentes. La ley asume una posición subordinada. En Estados Unidos, el sistema tiene un parecido asombroso, con la notable distinción de que esta nación posee una Constitución (...)

2.1.2.2.1 Sistema Administrativo

La noción de propiedad socialista, caracterizada por la priorización de la ideología sobre la ley, es un rasgo común que se observa en las naciones socialistas. No obstante, el nivel de formación jurídica exigido para ser notario se limita al de un funcionario público. En consecuencia, estas personas se denominan notarios del Estado y están sujetas a obligaciones jerárquicas, disciplinarias y funcionales alineadas con los objetivos políticos socialistas. La ausencia de la independencia e imparcialidad que se exige a todo notario es evidente, ya que el notario, además de su función principal, también asume responsabilidades adicionales, como tareas administrativas e incluso judiciales. (Tambini, 2006)

2.1.2.3 Antecedentes del Derecho Notarial en la Legislación Peruana

2.1.2.3.1. Código de Enjuiciamientos civiles de 1852

Según Gonzales (2015), el Código de Enjuiciamiento Civil de 1852, desempeñó una función crucial en la normativa relacionada con el ámbito notarial, al derogar las Disposiciones hispánicas. Puede sorprender al lector que una ley relativa al proceso civil abarque esta materia en particular. Es importante considerar el contexto histórico en el que el notario era considerado un subordinado judicial y aún no había distinguido completamente la función de dar fe pública de la de resolver litis. De ahí que estuviera justificado que una legislación de esta naturaleza regulara la actividad de los notarios (...).

El código define al notario público, también llamado escribano, como "la persona física autorizada para expedir instrumentos públicos y llevar los registros oficiales"

(art.212). Para ser notario público, el artículo 215 exigía ciertos requisitos. Estos requisitos incluían ser ciudadano peruano nativo en estado activo, poseer antecedentes de buena conducta sin condenas por delitos infamantes, demostrar habilidad caligráfica y poseer por lo menos el grado de bachiller en derecho, a menos que no hubiera candidatos elegibles con dicho grado según la Ley del 25 de mayo de 1861. Además, era necesario depositar una fianza de tres mil soles, como estipulaba la ley de 1878. Sin embargo, el mero cumplimiento de estas estipulaciones resultó insuficiente.

2.1.2.4 Ley 1510

Según Gonzales (2015), la Ley 1510, que fue promulgada en 1911 y entró en vigencia en 1912, englobó tres normativas: el Código de Procedimientos Civiles (activo hasta 1993), la Ley Orgánica del Poder Judicial (activa hasta 1963) y la Ley del Notariado (activa hasta 1992). Las innovaciones aportadas por esta última, en concreto la que interesa a los objetivos de esta presentación, abarcaron los aspectos siguientes.

Se reconoce universalmente el término "notario" y se erradica la etiqueta potencialmente confusa de "fedatario". Se conserva rigurosamente la distinción entre la labor notarial y la función judicial, dado que la primera se lleva a cabo exclusivamente en el contexto de derechos e intervenciones. No obstante, persiste el mantenimiento del poder judicial en la selección de los notarios, así como en la supervisión y regulación de sus funciones. La disposición permitía el nombramiento como notarios de personas que no poseyeran títulos jurídicos, médicos o de jurisprudencia. Es posible que esta elección se haya originado debido a la urgencia de abordar la falta de expertos cualificados en varias

zonas provinciales, donde el número de abogados que podían optar a esos puestos era insuficiente debido a las limitaciones financieras.

Se estableció la diferenciación entre escrituras públicas y actas, la cual posee una considerable relevancia en el ámbito del derecho notarial. El reglamento proporcionó directrices más precisas sobre certificaciones, transferencias, protocolos, archivos y otros temas relacionados.

La Ley del Notariado de 1911, como afirma Gonzales (2015), estuvo influenciada significativamente por la Ley del Notariado español de 1862 y la normativa notarial correspondiente en España. Esta legislación puede considerarse una norma adecuada a su época, ya que rigió durante un periodo de ochenta años. A lo largo de su vigencia, se llevaron a cabo varias modificaciones significativas. Entre ellas, la creación de los Colegios Notariales como entidades gubernamentales encargadas de las cuestiones relativas a los asuntos corporativos y la supervisión de los deberes notariales. Adicionalmente, se llevó a cabo una total independencia del sistema judicial, se implementó un proceso de selección basado en méritos para ingresar a la profesión notarial, y se simplificó la redacción de escrituras públicas al eliminar la necesidad de testigos instrumentales, salvo en situaciones vinculadas a testamentos. Estas medidas representan algunos de los cambios notables que se promulgaron.

2.1.2.5 Decreto Ley 26002

La promulgación de este Decreto Ley en 1992 supuso un notable avance en el ámbito del Derecho Notarial en nuestro país, al consolidar y reforzar de manera efectiva las modificaciones que se habían introducido en la legislación anterior. Las reformas

abarcaron diversas áreas, tales como la implementación de exámenes de ingreso, la mejora de la supervisión notarial, la clarificación de los procedimientos, la eliminación de requisitos innecesarios, y la introducción de instrumentos notariales con funciones más limitadas relacionadas principalmente con las escrituras públicas.

Conforme a Guzmán (2017), la relevancia de este término reside en su presentación del notario como un profesional del derecho que brinda orientación y asesoramiento a las partes implicadas. También sirve para regular sistemáticamente el papel, las obligaciones, los deberes y los derechos del notario. Además, hace hincapié en el mantenimiento de la competencia pública como medio para acceder al cargo, estipulando que sólo los abogados pueden ser notarios. Además, se introduce la creación de una mutualidad notarial, integrada por todos los notarios del país. La legislación estipula que las personas que ejercen como notarios deben poseer formación jurídica, restringiendo así la profesión a los abogados. Además, se establece un fondo mutual nacional para notarios, que engloba a todos los notarios del país. El objetivo de este fondo es prestar apoyo a los notarios que se vean obligados a renunciar a sus funciones por motivos de edad o salud. Además, en caso de fallecimiento de un notario, sus familiares también se beneficiarán del fondo. El documento describe los criterios para el cese de un notario, incorpora múltiples artículos relativos a la invalidación de instrumentos públicos notariales, y abarca normas relativas a la estructura de los notarios, la Junta de Decanos del Colegio de Notarios del Perú, y el Consejo de Notarios del Perú.

2.1.2.5.1 Decreto Legislativo 1049 Ley del Notariado

El Poder Ejecutivo recibió la autoridad reguladora del Congreso cuando Estados Unidos y Perú establecieron oficialmente el Tratado de Libre Comercio. Su objetivo era facilitar el comercio, promover la inversión privada, abogar por tecnologías innovadoras, mejorar los estándares de calidad, fortalecer las capacidades empresariales entre otros. El Decreto 1049 es una de las muchas leyes a las que se puede acoger, gracias al uso de las autoridades delegadas. (Gonzales, 2015)

2.1.2.6 Principios que rigen la función del Notariado Latino

Principio de Autenticidad de documento.- Un documento público se refiere a un documento jurídicamente cierto que ha sido validado por un notario que actúa como representante del Estado. De esta manera, el mencionado instrumento o documento disfrutará de una presunción de veracidad y exhibirá un grado de credibilidad evidente para respaldar su contenido.

Principio de fe pública.- El concepto al que se hace referencia es la característica inherente presente en todos los documentos emitidos por el Estado o sus representantes autorizados, que sirve para garantizar su autenticidad y salvaguardar su integridad.

Principio de Registro o Protocolo.- Necesidades El Registro o Protocolo es el sistema designado en el que se asignan identificadores numéricos a las escrituras, se rubrican y se organizan por orden cronológico.

Principio de Inmediatez.- Existe una correlación directa e inmediata entre el notario y el proceso de dar fe y documentar hechos o actos. La declaración del notario se realiza

en tiempo real, de forma concurrente con la ocurrencia del hecho que se documenta. La coexistencia física durante la ocurrencia de los hechos, en la que el notario los registra y documenta debidamente, se denomina contemporaneidad.

Principio de Unidad de Acto.- La anterior afirmación establece la simultaneidad temporal entre las distintas fases que intervienen en el otorgamiento de una escritura pública. Para garantizar la validez e integridad del documento o instrumento público, es imprescindible que el notario, las partes implicadas y los posibles testigos presentes asistan sin interrupciones a la lectura y posterior otorgamiento de dicho documento.

Principio de Extranidad. - El notario está obligado a mantener la imparcialidad y la objetividad cuando intervenga en un documento, y no debe tener ningún interés personal en el asunto de que se trate. Además, el notario también debe evitar cualquier conflicto de intereses que implique a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad.

Principio de Rogación: Opera únicamente cuando es solicitado por una de las partes y no de manera automática.

Principio de Forma. - Es deber del notario investigar las auténticas intenciones de las partes involucradas, al mismo tiempo que garantiza el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes para cada concepto jurídico significativo. La responsabilidad recae en la formalización y en adquirir el conocimiento necesario. (Guzman, 2017)

2.1.2.7 El notario

2.1.2.7.1 Definición

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049, también denominado Ley del Notariado, el notario desempeña la función oficial de autenticar y validar los actos y contratos que tengan lugar en su presencia.

Por otro lado, la definición de notario se encuentra especificada en el artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049. De acuerdo a la definición brindada, el notario es un profesional a quien el Estado le otorga una función pública. Dicha función comprende el proceso de recibir y formalizar las intenciones expresadas por los interesados, preparar la documentación legal necesaria, verificar su autenticidad, resguardar los documentos originales y proporcionar copias certificadas que validen su contenido. Aparte de su finalidad principal, el sistema también incluye la comprobación de la información relativa a los acontecimientos y la gestión de los casos no litigiosos o indiscutibles.

Según Giménez (1944), es un profesional del Derecho que cumple una función pública al aumentar la credibilidad de los actos en los que interviene, presumiendo su veracidad. Entre sus principales responsabilidades se encuentran facilitar la correcta ejecución de los negocios jurídicos, formalizar los acuerdos jurídicos privados y solemnizarlos. Cabe señalar que, debido a factores históricos, quedan excluidos de su jurisdicción los actos comprendidos en la categoría de jurisdicción voluntaria.

2.1.2.7.2 Jurisdicción Voluntaria Notarial

La jurisdicción voluntaria se refiere a una función gubernamental, que se ejerce principalmente a través de las instituciones judiciales. Su objetivo principal es establecer, modificar o mejorar relaciones legales de manera proactiva. La característica no litigiosa de esta jurisdicción la vincula estrechamente con la función notarial, lo que la convierte en un componente del Derecho privado. Su alcance abarca los actos, acuerdos y declaraciones que se formalizan ante notarios, así como los hechos que estos documentan. Por lo tanto, es fundamental que las relaciones legales resultantes de las acciones notariales se mantengan libres de disputas o controversias, ya que cualquier litigio convertiría el asunto de una competencia notarial en una cuestión judicial. (Buenas Tareas, 2015)

2.1.2.7.3 Necesidad social del Notario

La principal función social de un notario es proporcionar seguridad jurídica en las escrituras y acuerdos en los que participa. Esta práctica pretende cultivar la seguridad esencial en el ámbito de los contratos, reduciendo al mismo tiempo los posibles desencadenantes de desacuerdos o conflictos jurídicos. Desde una perspectiva teórica, podría resultar muy ilustrativa la afirmación tantas veces repetida de Joaquín Costa: "El notariado es accesible, mientras que el juzgado permanece inaccesible". En el presente discurso, es evidente que (...) Además, (...) Las actividades desempeñadas por un notario están estrechamente vinculadas a la noción de seguridad jurídica, ya que su objetivo primordial es reducir las dudas en el proceso de obtención de derechos.

2.1.2.7.4 La función notarial

Torres citado por (Villavicencio, 2009) la define como el deber público de documentar oficialmente hechos o actos jurídicos no controvertidos con el fin de establecer su validez, solemnidad y cumplimiento de los requisitos legales, según lo deseen o requieran las partes implicadas.

Según Gonzales (2008), la función notarial tiene como finalidad no sólo dar estructura a un determinado acto jurídico o empresa, sino también verificar y confirmar la autenticidad de dicho acto. Por lo tanto, el propósito de la función puede describirse sucintamente como proporcionar una manifestación pública. La palabra "dar fe" se refiere al acto de depositar confianza o creencia en las declaraciones realizadas por el notario en un determinado documento. Aunque la función principal de un notario es autorizar escrituras públicas, es importante señalar que esta autorización es el producto de una cadena de actos precedentes que necesitan de otras actividades funcionales. Para cumplir este objetivo, el notario está obligado a:

- Adquirir o investigar las intenciones de las partes implicadas.
- Dar validez jurídica a dicho testamento. - Autenticar el instrumento público por el que se formaliza el negocio jurídico o actividad, dando fe, por tanto, de la veracidad del relato notarial y reconociendo la trascendencia jurídica que se le atribuye.
- Para conservar el documento de forma que su contenido sea accesible en todo momento.
- Para distribuir duplicados del documento

Por otro lado, Tambini citado por (Villavicencio, 2009) estima que es posible distinguir estas funciones notariales:

a) Función preventiva: El papel del notario está evidentemente dirigido a prevenir litigios (...) La intervención de un notario se produce antes de que se produzca un conflicto, ya que garantizan que los actos jurídicos y los contratos estén debidamente documentados, evitando así cualquier posible desacuerdo entre las partes implicadas en el futuro. (...)

b) Función calificadora: Una de las principales responsabilidades de un notario es ajustar los hechos a las normas jurídicas establecidas. El notario determina la correlación jurídica que se ajusta a los hechos presentados. Asume las tareas de recibir, interpretar, investigar y estructurar jurídicamente las intenciones expresadas por las partes implicadas (...) Los documentos autorizados por el notario gozan de presunción de legalidad (...).

c) Función de asesoramiento: (...) El notario ofrece orientación, permitiendo a las partes implicadas comprender la esencia y las ramificaciones del acto que se disponen a realizar en su presencia.

2.1.2.7.5 Naturaleza Jurídica

Según Tambini (2006), el carácter jurídico de la función notarial se remonta a sus orígenes en el Derecho romano. En este contexto, el término "notarial" se empleaba para designar los actos en los que participaba el pretor, no con el fin de resolver litigios entre las partes, sino para autenticar los acuerdos celebrados entre ellas. Este concepto se asemeja mucho a la función notarial actual.

Además para Tambini, la jurisdicción voluntaria se refiere al ejercicio de la autoridad judicial sin las formalidades y el poder coercitivo asociados a un juicio. Por otro lado, la jurisdicción contenciosa implica la resolución de intereses en conflicto a través de un proceso legal formal, en el que el juez desempeña un papel central.

Según Salazar (2007), la naturaleza jurídica de la función notarial puede dilucidarse considerando diversas teorías.

1) Teoría de la Jurisdicción Voluntaria: El ejercicio de la función notarial, encomendada al notario, se predica de la presencia voluntaria de las partes ante la notaría, con el objetivo de procurar un instrumento público que sirva para establecer, modificar, regular o extinguir derechos.

2) Teoría de la función legitimadora: El concepto postula que la función notarial es una manifestación de los principios jurídicos y sirve de magistratura de la tranquilidad jurídica. Esto implica una confianza en la pericia y la formación del profesional del Derecho que desempeña la función de experto jurídico.

3) Teoría de la fe pública: (...) La labor notarial incorpora el concepto de evidencia previa, ya que el notario, en el contexto de los acontecimientos, registra y presencia con sus sentidos, y en el ámbito legal, certifica la autenticidad mediante un documento público que posee valor probatorio al confirmar las intenciones de las partes involucradas.

4) Teoría de la forma: El individuo postula que el papel de un notario abarca la tarea de formalizar transacciones legales. Se trata de un mandato de la ley para garantizar la validez jurídica de dichos actos, además de ser una elección de las partes implicadas.

a. Importancia de la función notarial

El notariado ha desempeñado un papel vital e insustituible en muchas comunidades a lo largo de la historia. El desempeño de la función notarial es satisfacer las necesidades de las personas que buscan validar ciertas acciones legales o documentar eventos legales que necesitan credibilidad cuando se presentan a terceros. Por lo tanto, es importante desarrollar una organización que tenga la capacidad de proporcionar dicha legitimidad.

Una de las principales funciones del Estado es proporcionar protección jurídica a su población, estableciendo así un entorno de seguridad y garantía que permita a las personas buscar activamente sus objetivos deseados. En el sistema latino, el Estado ofrece protección jurídica a través de los notarios, que, como afirma Gómez, cumplen una función oficial específica. El Estado les encomienda dar credibilidad pública a todos los actos y contratos que se celebren ante ellos. Esto incluye dar fe de los hechos y otorgar presunción de veracidad a las manifestaciones de voluntad de las partes implicadas. Además, los notarios son responsables de los actos que establecen, alteran o extinguen derechos y obligaciones, así como de los que facilitan la obtención de tales consecuencias jurídicas.

2.1.2.7.6 Deberes del notario

Según Villavicencio (2009), Pérez Fernández del Castillo afirma que entre las responsabilidades de un notario se encuentran las siguientes:

1. El notario está obligado a prestar personalmente sus servicios en los casos en que existan demandas urgentes de interés social impostergables.
2. El notario está obligado a llevar una reserva de las escrituras otorgadas o de los actos que se documenten bajo su autoridad (...).

3. El notario está obligado a orientar y dilucidar las ramificaciones jurídicas del acto que se ejecuta en su presencia, ofreciendo también asistencia a las partes implicadas.
4. Si hay una revocación, el notario tiene la responsabilidad de informar por escrito ya sea al emitir una escritura pública de revocación o de renuncia de poderes, o al anular, cancelar o alterar un acto registrado en una escritura.

Las principales responsabilidades del notario están señaladas en el artículo 16 del Decreto Legislativo 1049, que prescribe como obligaciones del notario las siguientes:

- a. Para el establecimiento de su oficina en el ámbito de su competencia, es indispensable que garantice la accesibilidad al público durante un mínimo de siete horas diarias, es decir, de lunes a viernes.
- b. Se espera que el individuo esté presente en su lugar de trabajo durante las horas designadas, a menos que sus responsabilidades laborales le obliguen a estar en otro lugar.
- c. Prestar servicios profesionales a todas las personas que lo soliciten, con excepción de los casos explícitamente prohibidos por la ley, las normas y el Código Ético.
- d. Para garantizar la adhesión, es imprescindible exigir a los involucrados que aporten su documento nacional de identidad (DNI) en el caso de ciudadanos, y los papeles legalmente establecidos para la identificación de los no ciudadanos, tales como pasaporte o tarjeta de extranjero. Además, es necesario aportar la documentación requerida para la prórroga o autorización de documentos públicos y notariales extraprotocolarios.

- e. Según Pantigoso Quintanilla, es deber moral y legal del notario mantener el secreto profesional en la notaría. Este deber implica abstenerse de revelar o compartir con terceros cualquier información privada o personal, confidencias, circunstancias o hechos que hayan sido confiados al notario con el propósito de llevar a cabo sus responsabilidades notariales.
- f. Dar cumplimiento al Decreto Legislativo N° 1049 y sus normas complementarias, así como cumplir con las orientaciones, decisiones, requerimientos, encargos y obligaciones que le asigne el Consejo del Notariado y el Colegio de Notarios.
- g. Con el fin de demostrar el cumplimiento con su respectiva Asociación de Notarios, los individuos están obligados a proporcionar la certificación de su finalización de la formación continua que se alinea con su función y responsabilidades específicas.
- h. Establecer una infraestructura física de tamaño mínimo pero que maximice la preservación de los instrumentos y archivos notariales, garantizando al mismo tiempo la prestación de servicios adecuados.
- i. Proporcionar un marco tecnológico básico que permita una integración sin fisuras con el Colegio Notarial, agilice los servicios notariales para las transacciones comerciales nacionales e internacionales y garantice la seguridad de las operaciones electrónicas de la Administración.
- j. Orientar su accionar profesional y personal de acuerdo a los siguientes principios:
- Principio de veracidad.

Principio de honorabilidad.

Principio de objetividad.

Principio de imparcialidad.

Principio de diligencia.

Principio de respeto a la dignidad de los derechos de las personas.

Principio de respeto a la constitución y las leyes.

k. Para practicar el autocontrol en sus interacciones verbales o escritas con las personas u organizaciones mencionadas a continuación:

Con los demás miembros de la orden (notarios)

Ante las juntas directivas de los Colegios de Notarios.

Ante el Consejo del Notariado

Ante la junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú

Ante la Unión internacional del Notariado Latino.

- l. Para atender los requerimientos del Colegio y del Consejo del Notariado, así como para cumplir con los requerimientos de información de las distintas Administraciones Públicas, es necesario asegurar el suministro de datos e información actualizada y permanente. Este suministro se facilita preferentemente a través de medios telemáticos o soportes magnéticos, salvo prohibición legal.
- m. Para el cumplimiento de sus funciones, la organización se propone proporcionar todas las comodidades legalmente permitidas a las inversiones tanto nacionales como internacionales.
- n. Las personas deben cumplir con las responsabilidades asociadas al desempeño de funciones de dirección institucional.

- o. La oficina notarial debe aceptar y atender las visitas de inspección organizadas por el Colegio de Notarios, la Corte de Honor, el Consejo de Notarios y la Unidad de Inteligencia Financiera.
- p. La prevención del lavado de activos y la financiación del terrorismo y todos los demás criterios aplicables deben cumplirse para garantizar el cumplimiento legal.

2.1.2.7.7 Derechos del Notario

El artículo 19 del Decreto legislativo N°1049, establece que son derechos del notario los siguientes:

- a) El derecho a mantener un puesto fijo en el ejercicio de sus funciones.
- b) Para figurar en la nómina de su establecimiento notarial, las personas deben percibir una remuneración que no supere el doble del salario del empleado con mayores ingresos, junto con los derechos asociados a la normativa laboral aplicable al sector privado.
- c) Las personas pueden disfrutar de tiempo libre por diversos motivos, como vacaciones, baja por enfermedad, participación en competiciones nacionales o internacionales y otras justificaciones válidas.
- d) Es imperativo abstenerse de emitir instrumentos públicos que infrinjan la ley, los principios morales o las normas sociales, en particular cuando tales acciones resulten en perjuicio personal o profesional. Además, es esencial retener la transferencia de instrumentos autorizados si no se remiten los correspondientes honorarios y gastos profesionales en el plazo acordado y en la forma prescrita.

- e) El reconocimiento y reverencia de los órganos de gobierno hacia el importante papel que desempeñan los particulares en la sociedad, lo que conlleva la provisión de recursos preferentes para facilitar el desempeño de sus funciones.
- f) El derecho a obtener la información que posean las instituciones de la Administración Pública y que sea imprescindible para el eficaz cumplimiento de sus funciones, salvo las limitaciones legalmente previstas.

2.1.2.7.8 Instrumentos Públicos Notariales

a. Definición de Instrumento

Según Gonzales (2012), la doctrina distingue entre los términos "documento" e "instrumento". El primero se refiere a un objeto físico que representa y proporciona evidencia de otro objeto, hecho o evento. Por otro lado, el segundo se refiere a un objeto material que representa pensamientos a través de signos lingüísticos, específicamente a través de la escritura. Con estas definiciones en mente, es fácil ver que "documento" es el término paraguas bajo el que se engloba "instrumento". La raíz latina de "documento" es "docet", que significa "conocer". Los documentos pueden adoptar la forma de palabras en papel, imágenes fijas o incluso grabaciones de vídeo. La palabra escrita, que emplea indicadores lingüísticos para representar el pensamiento, es el "instrumento" en este contexto.

Al respecto Jose Catalan Tobeñas citado por (Gonzales, 2012) sostiene “los efectos de la función notarial se sintetizan y resumen en la producción del instrumento público”

Según Gonzales, este documento en particular tiene un atributo clave conocido como confianza pública, que se refiere a su legitimidad. El concepto de confianza pública implica que cuando un notario presenta un relato de hechos, se considera una representación autorizada de la realidad. Por tanto, el único medio de corroborar una verdad es la observación personal y el testimonio directo. Por lo tanto, la confianza pública abarca la interpretación cognitiva de las pruebas y afirmaciones presentadas por los individuos, en particular a través de las facultades de visión y audición.

Los instrumentos públicos notariales se refieren a los documentos legales que firma o expide un notario público en cumplimiento de sus funciones, ya sea por requerimiento legal o a solicitud de un interesado. Dicha descripción se encuentra en el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 1049, y debe ser incluida. El notario produce estos documentos dentro de los límites de su jurisdicción y de acuerdo con los requisitos legales.

b. Clasificación de los Instrumentos Públicos Notariales

Una categorización fundamental de los instrumentos, de gran relevancia en el contexto del derecho notarial, es la división en instrumentos protocolarios y extraprotocolarios.

Los primeros se refieren a los documentos que se inscriben en el registro oficial del notario, conocido como protocolo notarial. Este registro está organizado cronológicamente, y a cada documento se le asigna un número y una página únicos. El notario es responsable de conservar y salvaguardar estos instrumentos.

Por el contrario, la segunda categoría se refiere a los documentos creados y redactados por particulares (denominados instrumentos privados), que requieren una

certificación notarial para establecer su autenticidad y credibilidad en un ámbito concreto de confianza pública, como la legitimación de una fotocopia o una firma. Estos últimos, debido a su naturaleza inherente como resultados directamente derivados de las acciones de los particulares, no se registran en los registros oficiales del notario, ni son retenidos o salvaguardados por el notario. (Gonzales, 2012)

2.1.2.7.9 El protocolo notarial

El protocolo notarial se refiere a una compilación sistemática y cronológicamente ordenada de documentos relativos a un determinado tema, mediante el cual el notario público elabora los instrumentos públicos notariales cumpliendo con los requisitos legales. Es de significativa importancia la disposición contenida en el artículo 36 del Decreto Legislativo N° 1049.

El registro constará de cincuenta folios ordenados secuencialmente en base a su designación numérica.

Existen dos posibles métodos de conservación:

- a) El Colegio de Notarios expide veinticinco folios ordenados de manera anidada de tal forma que el primero y el último folio contengan el mismo contenido, el segundo y penúltimo folio contengan el mismo contenido, y así sucesivamente.
- b) El Colegio Notarial proporciona cincuenta hojas de papel, numeradas secuencialmente para que sean compatibles con los sistemas de impresión informatizados.

La composición del protocolo notarial está constituida por distintas constancias, conforme a lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto Legislativo N° 1049, las cuales son sistemáticamente ordenadas y almacenadas individualmente:

- a) Corresponden a actuaciones o actividades realizadas por personas naturales o jurídicas que son observables o accesibles al público en general.
- b) Se refiere a la utilización de escrituras públicas unilaterales para la constitución de empresas, a través de los Centros de Desarrollo Empresarial debidamente autorizados por el Ministerio de la Producción.
- c) El tema de discusión se refiere a los testamentos.
- d) El protesto
- e) Los instrumentos de transmisión de bienes muebles susceptibles de registro.
- f) La documentación y actuaciones propias de los procesos judiciales no contenciosos.
- g) Se incluyen entre los diversos instrumentos protocolarios utilizados para establecer la constitución de garantías mobiliarias y otros gravámenes sobre bienes muebles.
- h) Además, puede haber instrumentos adicionales especificados por la legislación pertinente.

2.1.2.7.10 Archivo Notarial

El artículo 81 del Aviso Legal prescribe que el acervo notarial se compone de libros y/o documentos, contratos públicos, testamentos, actas de protesto, actas de transmisión de

bienes muebles registrables, asuntos no contenciosos y actas de garantías mobiliarias. Estas actas deben estar debidamente selladas y guardadas de forma segura.

Las actas que se han utilizado para redactar las escrituras públicas están contenidas tanto en los volúmenes encuadernados como en los encuadernados.

Los documentos que han sido elevados a escritura pública.

Los índices señalados por las disposiciones legales.

De conformidad con el artículo 91 de la Norma Legal (LN), el notario debe mantener índices cronológicos y alfabéticos de los numerosos documentos relativos a los instrumentos notariales. No son objeto de debate elementos como las escrituras públicas, los testamentos, las transferencias, las escrituras de seguridad privada y similares. Tenga en cuenta que el registro de comparecencias sólo conserva una pista cronológica de los sucesos.

El índice incluirá el nombre completo y el número de serie del instrumento, lo que facilitará su localización en el protocolo.

Los índices se documentan en volúmenes, que consisten en hojas sueltas que posteriormente se organizan y encuadernan. Alternativamente, los índices pueden almacenarse en archivos electrónicos, siempre que la información contenida en ellos se ajuste a las normas establecidas en la legislación sobre firmas y certificados digitales. (Gonzales, 2012)

2.1.2.7.11 Asuntos no contenciosos de Competencia Notarial

En 1996 se promulgó la "Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos", Ley N° 26662. Esta legislación otorga a los notarios la competencia para gestionar asuntos no contenciosos, como la rectificación de escrituras, la formalización de adopciones de adultos, la administración de patrimonios familiares, la realización de inventarios y la validación de testamentos. El objetivo explícito era aliviar la carga sustancial que suponía para el tribunal la gestión de asuntos que no incluían ninguna disputa legal o "conflicto de intereses."

El particular en cuestión es Becerra Palomino. De acuerdo a la cita de Gozales Barron (2012), Carlos Enrique destaca que el objetivo de la Ley N° 26662 es delegar cuestiones no contenciosas a entidades de derecho privado certificadas y autorizadas, a fin de aliviar la tensión del sistema judicial. El objetivo primordial de esta iniciativa es mejorar la comodidad que experimentan las personas y, al mismo tiempo, aliviar la carga que soportan los tribunales al reducir su carga de trabajo.

En última instancia, la justificación de la intervención notarial en asuntos no contenciosos podría atribuirse a los siguientes factores:

- No hay litis, que se refiere a un escenario que sólo implica resolver una incertidumbre legal o hacer valer un derecho no controvertido.
- Hay acuerdo o aprobación de las partes implicadas o, como mínimo, no hay oposición, siempre que no haya personas concretas que se vean afectadas negativamente.
- Además, carece de la característica de cosa juzgada.

Por otro lado es importante recoger lo que establece el artículo 3 de la citada ley, la cual menciona lo siguiente:

Artículo 3: Las actividades notariales relativas a las materias especificadas en el artículo 1 se rigen por las disposiciones previstas en la legislación vigente y, además, por las leyes notariales y el Código Civil.

Los notarios sólo están autorizados a participar en asuntos no contenciosos, siempre que posean la designación de abogado.

Bajo esta ley se contemparon los siguientes asuntos:

1. **Rectificación de partidas:** Al respecto Riper y Boulanger citado por (Villavicencio, 2009) afirman que el proceso de rectificación de una acción implica la implementación de modificaciones, adiciones o supresiones que se dan a conocer al público. Por el contrario, el proceso no avanza en los casos en que se pretenda modificar el nombre o apellido de la persona, su sexo o cualquier otra información contenida en el registro que no provenga de un error claro y evidente, tal como lo establece el artículo 15 de la Ley 26662.

(Gonzales, 2012) refiere que el trámite es el siguiente:

- a) La presentación de minutas, tal como ordena la ley (que inexactamente se refiere a ella como "solicitud"), debe ir acompañada de la autorización de un abogado. En dicha minuta debe constar explícitamente la legitimación del otorgante y proporcionar un claro fundamento jurídico a la operación. La subsanación del error se apoya en los instrumentos públicos que la justifican.

- b) El notario difunde un resumen de la solicitud tanto en el diario oficial como en una publicación de mayor difusión.
- c) Transcurrido el plazo de diez días hábiles desde la publicación del anuncio definitivo, y en ausencia de oposición, se autoriza al otorgante a otorgar la escritura pública, en la que se incluirán los documentos pertinentes que justifiquen la solicitud.
- d) El notario, individualmente o a través de un tercero, dirige a las partes al ayuntamiento correspondiente con el fin de registrar la escritura y realizar la anotación marginal necesaria para reflejar la rectificación.

2. **Adopción de personas capaces:** El artículo 377 del Código Civil define la adopción como el procedimiento legal por el que el adoptado adquiere la condición de hijo adoptivo y rompe sus vínculos familiares biológicos. Valencia (1978) define la adopción como el procedimiento legal por el cual una persona que no está biológicamente emparentada con una persona se convierte en su progenitor legítimo. Según el jurista antes citado, la adopción consiste fundamentalmente en establecer un vínculo familiar entre la persona que adopta y la que es adoptada. Este hecho suele conocerse como parentesco civil.

Según el artículo 22 de la Ley 26662, el solicitante debe cumplir con los siguientes requisitos:

-Copia certificada de la partida de nacimiento del adoptante y, de corresponder, su partida de matrimonio en caso de estar casado.

-Copia certificada de la partida de nacimiento del adoptado, así como de la partida de matrimonio en caso de estar casado.

-El solicitante deberá aportar documento acreditativo de haber autorizado las cuentas de la administración, siempre que haya actuado como apoderado legal del adoptado.

- Acta probatoria de los bienes que poseía el adoptado.

Para la adopción se requiere el testamento tanto del adoptante como del adoptado, así como el consentimiento de las parejas de hecho implicadas.

La persona que solicita la adopción también debe dar fe de su honorabilidad.

El agente registrará la escritura si el acta y los demás documentos son satisfactorios.

3. **Patrimonio familiar:** El concepto de patrimonio familiar implica la asignación de un bien tangible para ser utilizado por uno o varios miembros de la familia, con el objetivo de salvaguardar la condición de una vivienda residencial o una propiedad designada para fines agrícolas, artesanales, comerciales o industriales (como se indica en el artículo 489 del Código Civil).
4. Según Gozales (2012), entre las personas físicas que pueden constituirse se encuentran: cualquier cónyuge respecto de sus bienes individuales, ambos cónyuges respecto de los bienes de titularidad conjunta, el progenitor no cónyuge o la madre respecto de sus bienes individuales, y cualquier persona con autoridad sobre su tercio de participación en los bienes de libre disposición. Los beneficiarios de las prestaciones pueden ser los cónyuges, los descendientes menores de edad o incapaces de valerse por sí mismos, los padres y otros ascendientes que atraviesen dificultades económicas, así como los hermanos menores de edad o incapaces.

La solicitud requiere los siguientes requisitos previos:

- La información personal del solicitante incluye su nombre completo, edad, estado civil y lugar de residencia.
- -Identificación de la propiedad que se va a afectar.
- Para establecer la inmutabilidad de la situación de un inmueble en relación con la hipoteca, la anticresis o el embargo, es necesario aportar como prueba el certificado registral de cargas.
- Identificación de los beneficiarios, junto con la especificación del vínculo familiar que los une.
- No ser titular de ninguna deuda pendiente.
- El objetivo de esta presentación es ofrecer una visión general de las aprobaciones que validan la acreditación del vínculo.

5. Inventarios: Redenti citado por (Villavicencio, 2009) menciona que el inventario consiste en un acta descriptiva de la existencia de los bienes, documentos, etc, que se encuentran en un determinado momento en posesión-detentación de determinadas personas, o que formen parte de un determinado acervo patrimonial o esten custodiados o aún solo materialmente colocados en un determinado lugar se sepa o no quien es en aquel momento el que tiene jurídicamente su posesión o su detentación.

El procedimiento de inventario consiste en certificar la existencia de determinados bienes que pertenecen a un sujeto que no puede atender a su cuidado (muerte, ausencia, incapacidad) o cuando sea necesario para conseguir

de determinado efecto impuesto por la ley o voluntad de las partes (adopción de mayores de edad, usufructo).

Para tal fin, es necesario levantar una relación detallada de los bienes con el propósito de individualizarlos y establecer su existencia, sin calificar la propiedad ni su situación jurídica, para lo cual se describirán en forma ordenada, indicando el lugar en que se encuentran, su estado y características.

- 6. Comprobación de testamentos cerrados:** El Código Civil en su artículo 686 señala que por el testamento una persona puede disponer de sus bienes total o parcialmente

El maestro (Gonzales, 2012) sostiene que el testamento cerrado es aquel que otorga el testador en forma privada, pero que se lo entrega a un notario en pliego cerrado para efectos de la custodia y conservación. El notario que recibe el testamento debe de levantar un acta en su registro (protocolo) de testamentos, así como en el mismo pliego cerrado, lo que será firmado por él, el testador y dos testigos.

Continúa Gonzales, luego de la muerte del testador, la comprobación del testamento cerrado puede solicitarla aquel que se considere heredero o legatario del testador, el acreedor del testador o el presunto sucesor.

- 7. Sucesión intestada:** (Bazan, 2000) citado por Gonzales sostiene que la declaratoria de herederos por sucesión intestada procede en todos los casos señalados en el art. 815 CC, siendo la hipótesis más usual cuando el causante no ha dejado testamento. De esta manera, y a través de la actuación notarial, se

busca legitimizar la situación jurídica de los herederos a través de un procedimiento no contencioso de carácter extra-judicial.

Separación y divorcio ulterior: Este procedimiento tiene por finalidad que el notario declare, en primer lugar, la separación legal de los cónyuges por mutuo acuerdo, siempre que haya transcurrido por lo menos dos años desde que se contrajo el matrimonio; y, en segundo lugar, que se dicte el divorcio o extinción definitiva del vínculo matrimonial.

Las normas que lo regulan son la Ley 29227 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 009-2008-JUS, por las que se permite la separación y divorcio notarial o municipal, como alternativa al proceso judicial. (Gonzales Barron, 2012)

8. **Reconocimiento de unión de hecho:** En relación a este procedimiento en particular, Gonzales (2012) señala que la Ley 29560, publicada oficialmente en el diario oficial el 16 de julio de 2010, introdujo una disposición novedosa a la ya existente Ley 26662. Esta disposición se refiere al reconocimiento de las uniones de hecho.

La unión de hecho se refiere a una situación en la que un hombre y una mujer conviven durante un período de dos años, asemejándose a la institución del matrimonio, sin que existan barreras legales que les impidan contraer dicha unión. Como resultado, los bienes obtenidos dentro del período de su vigencia poseen un estatus social.

Según Gonzales Barron, una vez que el notario ha considerado satisfactoria la solicitud y los requisitos que la acompañan, el paso siguiente consiste en

ordenar la difusión de una versión abreviada de la solicitud. Esta difusión se realiza mediante la publicación en el diario oficial y en otro de amplia circulación. Transcurrido un plazo de 15 días sin oposición, el notario procede a otorgar la escritura pública que contiene la declaración de reconocimiento de la unión de hecho. Posteriormente, se acude al registro notarial de asuntos no contenciosos para dejar constancia de las actuaciones pertinentes. Finalmente, el notario remite el acta al Registro Personal.

2.1.2.7.12 Seguridad Jurídica

a) Definición:

Según Ortecho (2010), el concepto de seguridad jurídica se refiere a la estabilidad del sistema jurídico de un Estado. Esto implica la presencia de normas duraderas que proporcionan una relación equilibrada entre las instituciones del Estado y sus ciudadanos.

Por el contrario, el Tribunal Constitucional de España postula una noción de seguridad jurídica como un compuesto de certeza y legalidad, estructura jerárquica y publicidad normativa, irretroactividad de las disposiciones desfavorables e interdicción de la arbitrariedad. Sin embargo, cabe señalar que si la seguridad jurídica estuviera compuesta únicamente por estos principios, no habría necesidad de una formulación explícita. La seguridad jurídica engloba un conjunto de valores cuidadosamente equilibrados para fomentar la justicia, la igualdad y la libertad dentro del ordenamiento jurídico. (Sentencia del Tribunal Constitucional (1984))

Rubio (2006) afirma que la seguridad jurídica se refiere fundamentalmente a la garantía de que se cumplirá la ley, lo que dará lugar a un comportamiento previsible de las personas, en particular del Estado, sus órganos y organismos. El principio fundamental de la seguridad jurídica radica en la capacidad de anticipar el comportamiento tanto de las personas como de las autoridades confiando en las directrices prescritas por la ley. Si bien las personas pueden tener opiniones divergentes sobre estas actividades, la seguridad jurídica les proporciona una comprensión clara de cuáles son las acciones establecidas por la Ley. Esto facilita la capacidad de organizar los propios asuntos y circunstancias de forma que se adhieran a los principios legales.

b) Seguridad Jurídica Registral

En concordancia con la investigación de Chirinos (2020), se reconoce que la seguridad jurídica es un principio fundamental del Estado de Derecho. Si bien no se encuentra regulado explícitamente en la Constitución Política del Perú, el Tribunal Constitucional se ha referido reiteradamente a este principio, reconociendo su presencia implícita en todo el ordenamiento jurídico. En vista de ello, el Estado ha implementado el Sistema Registral como un medio para incrementar la seguridad jurídica. Este sistema opera sobre la base de varios principios registrales, entre ellos la publicidad registral, la legalidad y la confianza pública. El sistema registral peruano tiene características esenciales que sirven de principios rectores para la aplicación de las normas y su posterior implementación. Estas cualidades garantizan la seguridad del sistema y sus implicaciones legales, que se extienden a todas las partes externas involucradas.

c) Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

La Ley N° 26366 creó el Sistema Nacional de Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Su función primordial es dar uniformidad al procedimiento registral en todo el país. El objetivo primordial de esta legislación es promover la especialización, agilizar los procesos, fomentar la colaboración y modernizar las operaciones, procedimientos y administración de todos los registros miembros. El Registro Público constituye un valioso instrumento para garantizar la claridad jurídica. La información obtenida del Registro Público se distingue de la información obtenida de otras organizaciones públicas debido a su origen en una fuente creíble que goza de la confianza pública. Esto hace que la información sea válida. (Gonzales, 2010).

d) De los Registros

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 Propiedad Inmueble.
- b. Registro de Bienes Muebles.
- c. Registro de Personas Naturales.
- d. Registro de Personas Jurídicas

e) Registro de Predios

La creación del Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, regido por el sistema de folio real, fue ordenada por el D. Leg. 495 de 15 de noviembre de 1988. La

utilización del término "Predios" en el Registro de la Propiedad Inmueble es consecuencia de este marco normativo, sustituyendo al término "Finca" empleado anteriormente en la práctica tradicional.

– El Decreto Legislativo 667 ha sido promulgado para incluir al Registro de Predios Rurales dentro del ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble. Adicionalmente, el Decreto Legislativo 860 establece que la Sunarp, a través de sus secciones especializadas dedicadas a los inmuebles rurales, realizará la inscripción de todas las escrituras y contratos relativos a inmuebles rurales a nivel nacional, con excepción del departamento de Lima. Estos procedimientos registrales se llevarán a cabo de acuerdo con los protocolos señalados en el Decreto Legislativo 667.

– La Ley N° 27755 consolida el Registro de Predios, el Registro de la Propiedad y la Sección Especial de Predios Rurales en una entidad unificada denominada "Registro de la Propiedad", que pasa a ser un componente esencial del Registro de Predios.

– El Registro de Predios ha tenido tres Reglamentos:

a) El primero fue aprobado por la Resolución N°540-2003-SUNARP/SN13

b) El segundo fue aprobado por Resolución N°248-2008-SUNARP/SN14, y

c) A partir del 14 de junio de 2013 entró en vigencia el Reglamento aprobado por Resolución N°097-2013-SUNARP/SN.

f) Alcance y funciones del Registro de predios

La Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN estipula que el registro legal es un componente inseparable del registro de la propiedad inmobiliaria, tal como se define en el artículo 2 del Reglamento del Registro de la Propiedad. La responsabilidad de este registro es la inscripción de las actividades o derechos relativos a la propiedad inmobiliaria, conforme a lo señalado en el artículo 2019 del Código Civil, leyes administrativas y demás normas especializadas pertinentes.

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria es responsable de organizar y proporcionar información estructurada sobre los instrumentos registrados, incluidos los documentos administrativos, notariales o judiciales, relativos a la propiedad inmobiliaria. Según lo estipulado en el artículo 3 del RIRP, el objetivo principal de esta institución jurídica es registrar actos o contratos, no como fuentes de obligaciones, sino más bien como pruebas de propiedad o derechos relativos a bienes inmuebles. Por el contrario, los derechos personales, que establecen una conexión directa entre el acreedor y el deudor, no necesitan registro externo debido a su limitado ámbito de influencia. Normalmente, los efectos de los derechos personales se limitan a las partes implicadas en la relación jurídica, siendo la publicidad en el Registro un hecho excepcional para este tipo de derechos. Hurtado (2019)

2.1.2.7.13 Análisis de la actuación notarial en la tramitación de asuntos no contenciosos

Para entrar en análisis respecto al tema planteado es importante ahondar en la figura jurídica del notario tal como lo señala el Notario de Lima Sotomayor Bernos citado por

Según Torres (2017), cada sociedad posee un sistema jurídico único que está conformado por sus tradiciones históricas y la percepción y el significado que asigna al derecho. Por lo tanto, el documento asume un papel significativo dentro de nuestro marco jurídico, determinando así el grado de importancia atribuido al sistema notarial en nuestra nación.

El sistema jurídico latino se distingue principalmente por su dependencia del derecho codificado, en el que la propia ley sirve como fuente primaria. Esta característica es inherente a nuestro sistema latino, que remonta sus orígenes a la tradición romano-germánica, y pone un énfasis significativo en la prueba documental como forma última de prueba. Según el mismo autor, puede deducirse que, dentro del sistema latino, la función notarial desempeña un papel más amplio y significativo en comparación con las jurisdicciones de common law.

La expansión de la competencia notarial a la materia no contenciosa se estableció a través de la implementación de la Ley 26662, también conocida como Ley de Competencia Notarial en Materia No Contenciosa, publicada el 22 de septiembre de 1996. Esta disposición legal otorgó importantes responsabilidades a los notarios, al asumir el rol de "magistrados de paz o de jurisdicción voluntaria", tal como lo reconoce la doctrina internacional.

De acuerdo con la perspectiva de la Notaria Rosalía Mejía Rosasco, citada por Torres (2017), se puede observar que antes de la implementación de esta regulación, existían una serie de retos. Estos desafíos abarcaban dificultades para identificar con precisión a las personas, que a menudo eran causadas por errores u omisiones en las partidas de nacimiento. Además, la transferencia de activos inmobiliarios se enfrentaba a obstáculos debido a la ausencia de transferencias de herencia formalizadas. Por otra parte,

la constitución del patrimonio familiar era infrecuente y la determinación del inventario de la herencia solía dar lugar a conflictos prolongados. En consecuencia, estos problemas provocaban retrasos en el inicio del proceso de sucesión y el posterior reparto de los bienes entre los herederos.

Por lo tanto, en este escenario concreto, el legislador ha tomado la decisión de que, en los casos que carezcan de controversia, corresponde al notario abordarlos y resolverlos. Esto se debe a que a los notarios se les encomienda la tarea de tramitar procedimientos no contenciosos, en particular los que implican la formalización de derechos no controvertidos.

En los últimos 25 años, la promulgación de la Ley N° 26662 ha generado beneficios sociales derivados de la intervención de los notarios en asuntos no contenciosos. Ello ha facilitado el acceso del público a este servicio esencial, aprovechando la extensa red de notarios en todo el país, ofreciendo así una alternativa al Poder Judicial. La buena acogida de este papel ampliado ha llevado a la inclusión de competencias notariales adicionales más allá del ámbito original. Además, este desarrollo ha aliviado eficazmente la carga del poder judicial, permitiéndole centrarse en la resolución de asuntos contenciosos, sobre los que posee jurisdicción exclusiva. Tarazona (2021).

Sin embargo, no debemos pasar por alto las dificultades que surgen al solicitar una actuación notarial. Aunque pueda parecer que los servicios prestados por los notarios son más caros, los retrasos en el proceso judicial a menudo se traducen en mayores costes para los ciudadanos. Por lo tanto, solicitar la asistencia de un notario ayuda a aliviar la carga de los tribunales y, como bien afirma Couture, "El tiempo es más que oro, es justicia".

Si bien es cierto también que en nuestro país hay muchas zonas de difícil acceso donde no existen notarias cercanas, lo cual obliga a las personas deben desplazarse en viajes de horas, hacer largas colas para que se les atiendan, tarifas altas, entre otras circunstancias. Lo cual traería a colación que se desincentive solicitar la actuación notarial, que muchas veces es sumamente necesaria.

Ello es consecuencia que la reducida cantidad de notarios que existen en nuestro país, pues si se modifica la ley del notariado en el sentido que se creen más plazas a nivel nacional, estos inconvenientes con el tiempo se irían superando, y nos aunamos a la opinión del Abogado Maik Pilares Rado y no estamos de acuerdo a que se condene a la población a la ausencia de notarios, ausencia de transacciones, ausencia de seguridad jurídica, ausencia de prevención de muchos delitos en razón a que la cantidad de habitantes no llegue al límite legal (50,000 personas). De las 1014 plazas, apenas se han cubierto la mitad y nos preguntamos ¿porqué no se convocan esas plazas?.

Consideramos que desde el Consejo del Notariado, congreso de la República se promuevan leyes que permitan que cada distrito del país cuenten con notarios pues el servicio notarial es muy importante en la formalización de la propiedad, de los habitantes para mejorar la situación de nuestro país.

2.2 Marco conceptual

Competencia

En términos generales, la competencia se refiere al alcance del poder jurisdiccional, es decir, la capacidad de una autoridad pública para autorizar acciones legales. Esta definición abarcadora engloba las competencias de diversas autoridades, como las políticas, administrativas, municipales, judiciales y otras. En su contexto jurídico preciso, el término "jurisdicción" se refiere a la autoridad y competencia atribuidas a un juez o árbitro, que actúa como adjudicador excepcional, para comprender, investigar y dictar sentencia en un procedimiento judicial. (Flores , 2002)

Jurisdicción voluntaria

La jurisdicción voluntaria se invoca cuando una persona pretende establecer la legalidad de una acción o garantizar un derecho, ya sea individual o colectivamente, sin que existan intereses contrapuestos entre las partes implicadas. Esta solicitud se realiza con la intención de obtener una sentencia que no imponga obligaciones ni responsabilidades a ninguna otra persona. En otras palabras, la jurisdicción voluntaria se ejerce entre partes voluntarias, lo que comúnmente se denomina inter volentes o pro voluntibus. (Devis, 1997)

Notario

El abogado, al asumir la función de Notario, obtiene la condición de funcionario público al que se le confía la fe pública. Esto le faculta para autenticar y formalizar legalmente los actos y contratos que se realicen en su presencia. El Notario asesora imparcialmente a las partes implicadas y se asegura de que sus intenciones queden fielmente reflejadas en los instrumentos notariales. Además, el Notario conserva los documentos originales en sus registros, sobre todo si se consideran instrumentos públicos, y facilita copias de los mismos a petición de los interesados. (Tambini, 2006)

Posesión

La posesión suele considerarse la condición más empíricamente verificable y físicamente discernible dentro del ámbito del análisis jurídico. El conocimiento empírico se adquiere a través del proceso de percepción. Se carece de la visibilidad del propietario, o de la inferencia de la propiedad basada en la percepción. Por el contrario, es factible ver visualmente al poseedor. Diversos aspectos de la conducta social pueden considerarse indicios que aluden al concepto de posesión. (Avendaño, 2013)

Predio

Una parcela de tierra se define como una región contigua y cerrada delimitada por un borde poligonal. El término abarca tanto la capa superior del suelo como el suelo subyacente, dentro de los límites de la parcela definidos por su perímetro. No obstante, excluye los recursos naturales, yacimientos, restos arqueológicos y otras propiedades que se rigen por restricciones legales únicas. (Artículo 3° Reglamento de la Ley 28294-DS N°005-2006-JUS)

Predio rural

Estas propiedades se refieren a las situadas fuera de la zona urbana y están categorizadas como tales en los planes de desarrollo del suelo que han sido oficialmente sancionados por el municipio respectivo. (Artículo 13° Reglamento de la Ley 28294-DS N°005-2006-JUS)

Prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva es un mecanismo jurídico por el cual la propiedad de un bien se obtiene únicamente en virtud del paso del tiempo, sin que medie transferencia de derechos de

otra parte. En este contexto, la adquisición de la titularidad no está supeditada a la existencia de un derecho anterior en poder de otro individuo. El fundamento de este fenómeno radica en las acciones constantes mostradas por el individuo hacia el objeto en cuestión. El concepto de prescripción adquisitiva hace referencia a un método de adquisición de la propiedad que implica la convergencia de dos factores clave: el transcurso de un determinado periodo de tiempo (que puede variar en función de las circunstancias) y el establecimiento de un nivel concreto de propiedad sobre el bien. (Avendaño, 2013)

Propiedad

La palabra "propiedad" engloba dos significados distintos dentro de un contexto jurídico: una interpretación amplia que es sinónimo de derechos patrimoniales, y otra más restringida y técnica que es sinónimo de dominio. La propiedad puede describirse como un derecho legal que abarca una amplia gama de derechos y facultades sobre un objeto o activo concreto. (Avendaño, 2013)

2.3 Antecedentes empíricos de la Investigación

2.3.1. Antecedentes internacionales

(Chuma, 2016) elabora la tesis titulada: “Formas de alegar prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador”, en la Universidad de Cuenca. El autor considera que el concepto de prescripción adquisitiva es un método novedoso para obtener la propiedad sobre un determinado dominio. Se produce cuando un poseedor conserva la posesión del

bien durante un plazo determinado, convirtiéndose finalmente en el legítimo propietario mediante un pronunciamiento judicial formal. Del mismo modo, este concepto jurídico se refiere al establecimiento de derechos de propiedad para las personas que no pueden disponer libremente de un bien específico debido a la ausencia de un título válido. Sugiere que una declaración de prescripción a favor del solicitante serviría como prueba de su legítima propiedad.

2.3.2 Antecedentes Nacionales

(Berrocal, 2018) elabora la tesis titulada: “La Prescripción Adquisitiva de Dominio y sus Implicancias y el Derecho a la Propiedad en Sede Notarial”

Resumen: De acuerdo a lo establecido en el Código Civil peruano, la persona natural que haya ocupado legítima y constantemente un inmueble, de manera tranquila y notoria, con la intención explícita de asumir la propiedad, por un plazo de 5 ó 10 años, tiene derecho a hacer valer su derecho legal al título de propiedad sobre dicho inmueble. El método por el que se adquiere la propiedad de este modo se denomina prescripción adquisitiva de dominio, a menudo conocida como usucapión. El objetivo principal de esta investigación era examinar el impacto potencial de la prescripción adquisitiva de dominio sobre el derecho inmobiliario y el notariado. El estudio utilizó un enfoque de investigación explicativa, utilizando una metodología y un diseño de investigación ex post facto o retrospectiva. Las variables se midieron mediante la técnica de encuesta, empleando el cuestionario como instrumento principal. Para asegurar su validez, Jueces expertos con doctorado en Derecho evaluaron y validaron el cuestionario para este fin específico. Las conclusiones del estudio indican que los datos recogidos permitieron determinar que el

ejercicio del derecho legal, tal y como establece la legislación, tiene una influencia sustancial en la función social de los bienes inmuebles.

(Sosa , 2019) elabora la tesis titulada: “Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predio Rustico y la Función Notarial, en la Provincia de Barranca, durante el año 2017”,

Resumen: El objetivo de esta investigación era investigar la viabilidad de utilizar notarios para autenticar la propiedad de las tierras rurales, teniendo en cuenta factores como la legalidad, la eficiencia y la seguridad, al tiempo que se abordaban los posibles retos derivados de la percepción de los notarios. El estudio empleó una metodología no científica, concretamente un diseño transversal, en el que todos los datos se recogieron durante una única evaluación. El carácter informativo del tipo radica en su capacidad para dilucidar los orígenes y el desarrollo de los hechos investigados. Se elaboró una encuesta validada por expertos mediante el proceso de determinación de la utilización de factores.

Para recopilar los datos necesarios se utilizó el método de la encuesta, en virtud del cual los cuestionarios fueron cumplimentados tanto por notarios como por propietarios de fincas rústicas. Los resultados del estudio permitieron llegar a las siguientes conclusiones 1) Es posible incluir la prescripción adquisitiva de dominio rústico dentro de la función notarial; 2) La función notarial proporciona un marco válido para llevar a cabo la prescripción adquisitiva de dominio rústico; y 3) La función notarial permite la ejecución eficiente de la prescripción adquisitiva de dominio rústico.

(Garcia, 2019) elabora la tesis titulada: “Incidencia de la Posesión Pacífica de los Terrenos Agrícolas en el Derecho a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de los Pobladores de la Provincia de Puerto Inca 2017”,

Resumen: Mi investigación versó principalmente sobre cómo la prescripción adquisitiva de dominio en Puerto Inca en 2017 cambió los derechos de los agricultores a comprar tierras. En 2017, se dió una norma que otorgó a más personas que viven en Puerto Inca el derecho legal a poseer propiedades a través de la prescripción adquisitiva de dominio. Esto redujo los juicios de larga duración. El artículo 950° del Código Civil facilita la compra de inmuebles al exigir que la propiedad sea continua, pacífica y pública durante 10 años. Esto se denomina prescripción adquisitiva. Una vez cada cinco años, se puede presentar una demanda real y válida. Téngase presente que existen tres tipos diferentes de prescripción adquisitiva de dominio. El artículo 51° de la Ley N° 27867 prescribe cómo se pueden adquirir administrativamente los predios rurales. El artículo 21° de la Ley N° 27157 señala cómo se adquieren notarialmente los predios urbanos, con o sin edificaciones. Por su parte, los artículos 486° y 504° del Código Civil establecen la forma legal de adquisición de predios rústicos y urbanos.

"Propiedad tranquila" significa que alguien es propietario de una vivienda y no molesta a los demás cuando está allí. Hay lugar para el desacuerdo con el comentario hecho, y si eso ocurriera, serviría a su propósito porque nadie es infalible. Esto haría posible que los campesinos que vivían en la Provincia de Puerto Inca, acudieran a los tribunales y se les quitara el derecho de propiedad sobre las tierras que poseían. La investigación que se realizó para este estudio utilizó un método descriptivo-explicativo.

(Llontop, 2021) elabora la tesis titulada “Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos” en la Universidad Cesar Vallejo.

Resumen: El objetivo principal de este estudio, es sugerir modificaciones a las Leyes N° 27157 y N° 27333, a fin de autorizar a los notarios a supervisar los procedimientos no contenciosos relativos a la adquisición del dominio por prescripción de predios rurales. Esta investigación emplea una metodología cualitativa, ya que se centra en la interpretación y observación de un fenómeno en su contexto genuino. Esto permite el escrutinio de los datos utilizados en el ámbito de las ciencias sociales, ayudando así a la adquisición de información a través del estudio de materiales escritos, documentos y expresiones lingüísticas, en contraposición a los datos numéricos. La técnica de recogida de datos utilizó el método de la entrevista estructurada, en la que la guía de la entrevista funcionó como herramienta para presentar las preguntas. Las indagaciones fueron realizadas por juristas con conocimientos especializados en la materia. Esta investigación demuestra que los notarios públicos pueden participar efectivamente en el proceso de adquisición de la propiedad de inmuebles rurales a través de la prescripción adquisitiva. La mayoría de las personas encuestadas transmitió la convicción de que la incorporación de notarios mejoraría tanto la eficacia como la seguridad en el uso de los bienes rurales.

Sobre la base de los criterios mencionados y de otros factores pertinentes, existe la opinión generalizada de que la inclusión de notarios públicos en el proceso de registro de tierras rurales ofrece varias ventajas. Entre ellas, la agilización del procedimiento, la celeridad en su tramitación y, en consecuencia, la mejora de la protección jurídica de los propietarios.

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS Y CATEGORÍAS DE ESTUDIO

3.1 Hipótesis

a. Hipótesis general

La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público se debe a lo siguiente: a) La falta de norma jurídica b) La falta de delegación de facultades al notario público, c) La falta de una modificación de la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial. Consecuentemente, una adecuada regulación normativa facilita la formalización de la propiedad sobre predios rurales, generando seguridad jurídica.

La hipótesis se sustenta en los factores expuestos, y desde nuestro punto de vista, creemos que la regulación de la adquisición de predios rurales a través de una norma legal, asignando esta responsabilidad a los notarios públicos y otorgándoles la autoridad correspondiente, junto con la modificación de la ley relativa a los asuntos no contenciosos dentro de la jurisdicción notarial, mejoraría la accesibilidad de una vía alternativa para la formalización de la propiedad rural para los poseedores. De este modo se abordaría eficazmente la cuestión de la informalidad que rodea a los derechos de propiedad en nuestra nación.

b. Hipótesis específicas

-La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales limita el proceso de formalización de predios en el Perú.

-La regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario contribuye a generar seguridad jurídica.

-La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario vulnera los principios de igualdad y seguridad jurídica.

3.2 Identificación de categorías y subcategorías

Categorías:

Categoría 1

Prescripción Adquisitiva de Predios Rurales.

Subcategorías

-Antecedentes Históricos

-El catastro rural

-Saneamiento físico legal de predios rurales en las Gerencias Regionales de agricultura

-El Derecho de Posesión

-El Derecho de Propiedad

-Los modos de adquirir la propiedad

-La función económica de la prescripción

-La prescripción adquisitiva de predios en sede notarial

Categoría 2

Competencia del Notario Público

Subcategorías

- Antecedentes del Derecho Notarial
- El Notariado Latino
- El Notariado Sajón
- Antecedentes del Derecho Notarial en la Legislación Peruana
- Principios que rigen la función del Notariado Latino
- Jurisdicción Voluntaria Notarial
- Necesidad social del notario
- La función notarial
- Instrumentos públicos notariales
- Asuntos no contenciosos de competencia notarial
- Seguridad Jurídica
- Análisis de la actuación notarial en la tramitación de asuntos no contenciosos.

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1 Tipo y nivel de investigación

El presente estudio adopta una metodología cualitativa, que se caracteriza por su carácter sistemático y su objetivo de obtener una comprensión integral de los fenómenos jurídicos y sociales. Este enfoque también implica la identificación y construcción de un cuerpo estructurado de conocimientos pertenecientes al campo del derecho (Aranzamendi, 2015). Y para el caso en concreto se analizará la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario.

Sobre la tipología corresponde a un estudio jurídico propositivo, que según Castro Cuba (2019):

Se orienta a analizar los elementos legislativos y a proponer derogaciones modificaciones y reformas a un determinado cuerpo jurídico o un artículo determinado de una ley este tipo de investigación constituye básicamente un proceso dialéctico que utiliza un conjunto de técnicas de recolección de información y procedimientos para su análisis con la finalidad de evidenciar de manera diagnóstica problemas y elaborar propuestas de solución la investigación propositiva al ser bifásica debe contener dos momentos en su desarrollo el diagnóstico del problema y la propuesta de solución. (p. 37)

En efecto en este estudio propondremos como solución al problema relacionado con la titulación de predios rurales en el Perú, la aplicación de la competencia de los notarios para que tramiten procesos de prescripción adquisitiva de dominio de dichos predios. Al facultar a los notarios la tramitación de estos procesos de prescripción adquisitiva de dominio, se agilizará y simplificará el procedimiento para que los poseedores de predios rurales puedan obtener sus títulos de propiedad de manera más rápida y eficiente. Los notarios, como profesionales del derecho con amplios conocimientos jurídicos, pueden garantizar que los requisitos y plazos establecidos por la ley se cumplan adecuadamente.

4.2 Unidad de análisis

En el presente estudio la unidad de análisis es “la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario”.

4.3 Población de estudio

Dado el enfoque y tipo de investigación jurídica no existe población como si ocurre en la investigación cuantitativa, sin embargo se obtuvo información de notarios, registradores, abogados y posesionarios de predios rurales, elegidos a criterio de las investigadoras.

Al respecto se tuvo en cuenta lo sostenido por Castro Cuba (2019):

El análisis documental ocupa un lugar destacado en la investigación jurídica, en particular debido a su importancia para examinar normas jurídicas, decisiones judiciales, convenios internacionales y recopilar información sobre teorías o doctrinas jurídicas esenciales para establecer fundamentos teóricos. Además, las entrevistas, en particular con expertos en la materia, se emplean para apoyar la posición del investigador sobre el problema en cuestión,

utilizando el argumento ad autoritatem. Los resultados de estas entrevistas sirven como pruebas que apoyan la postura del investigador. Estos estudios también pueden recurrir a la encuesta no probabilística; sin embargo, esto no implica que el objeto de investigación tenga que ser cuantificable. Los resultados de una encuesta no probabilística se utilizan únicamente para contextualizar las hipótesis consideradas. No pueden servir de base a las generalizaciones ni a los resultados y conclusiones del estudio. (p.57)

4.4 Tamaño de muestra

Se obtuvo información de 5 notarios, 5 registradores, 5 abogados y 20 posesionarios de predios rurales.

4.5 Técnicas de selección de muestra

El proceso de selección se caracteriza por elecciones deliberadas y sistemáticas realizadas por el investigador, en lugar de basarse en la selección aleatoria o el azar. Según Solís (2001), la selección de los componentes de la muestra en este escenario concreto no se adhiere a la teoría matemático-estadística, sino que se basa en la discreción del investigador. Este enfoque suele utilizarse con fines pragmáticos. (p. 182)

4.6 Técnicas e instrumentos de investigación de recolección de información

Técnicas. Se utilizó el análisis documental y la entrevista.

Instrumentos. Se utilizó la ficha de análisis documental y la guía o cuestionario de preguntas.

4.7 Técnicas de análisis e interpretación de la información

En la presente tesis, las técnicas de análisis de la información son fundamentales para respaldar las afirmaciones y conclusiones presentadas, en ese sentido se tiene que, se realizó una investigación exhaustiva sobre el tema en cuestión, revisando libros, artículos científicos, leyes y otras fuentes relevantes. Esto permitió comprender el marco teórico y legal en el que se enmarca la regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales y cómo se relaciona con la competencia del notario público.

Asimismo, se examinaron las leyes y regulaciones pertinentes relacionadas con la prescripción adquisitiva de predios rurales y el papel del notario público en este proceso.

Se realizaron entrevistas a expertos, profesionales del campo, académicos y poseionarios, para recopilar datos relevantes sobre la percepción y el conocimiento del tema.

La interpretación se desarrolló a través de la aplicación de razonamientos lógico-formales.

4.8. Técnicas para demostrar la verdad o falsedad de las hipótesis planteadas

Tras recopilar información teórica y objetiva, procedimos a realizar un análisis jurídico cualitativo y una interpretación. Esto se hizo con el fin de verificar las hipótesis, alcanzar los objetivos y, en última instancia, extraer conclusiones. Para apoyar nuestras conclusiones, empleamos la triangulación de resultados y utilizamos la argumentación jurídica.

CAPÍTULO V

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

5.1 Presentación de resultados

Del cumplimiento de los objetivos específicos

Objetivo específico 1

Determinar si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario, limita el proceso de formalización de predios en el Perú.

A lo largo del tiempo, el gobierno peruano ha destinado importantes recursos financieros a la implementación de procedimientos de regulación y formalización de la propiedad rural. Sin embargo, este esfuerzo ha encontrado persistentes y formidables obstáculos. Según los datos presentados en el Censo Nacional Agropecuario 2012 (IV CENAGRO), se identificaron un total de 5,231,999 predios. La mayoría de estas parcelas, a saber, 3.803.864 parcelas (73% del total), se encontraron gestionadas por sus respectivos propietarios. Sin embargo, del número total de parcelas, que es de 1.508.486, sólo 1.082.792 parcelas tienen sus títulos inscritos en el Registro Público. (Baldovino, 2016)

Bajo este sistema, la presencia de propiedades rurales sin título es preocupante, ya que las organizaciones responsables de legalizar y formalizar estas tierras están obstaculizando el proceso debido a la insuficiencia de recursos. En consecuencia, aumenta la necesidad de presentar solicitudes de titulación de tierras rurales, lo que se traduce en un aumento de la carga administrativa. (Ministerio de Desarrollo agrario y riego, s.f.)

Asimismo, la vía judicial en la actualidad es la única vía por la cual un poseedor de forma unilateral podría recurrir para titular su predio rural, sin embargo por la carga procesal, costo del proceso y demora en los plazos procesales, existe un desaliento marcado para recurrir en esta vía.

A partir de ello y conforme a las entrevistas realizadas a los poseedores de los predios rurales, desprende los siguientes resultados:

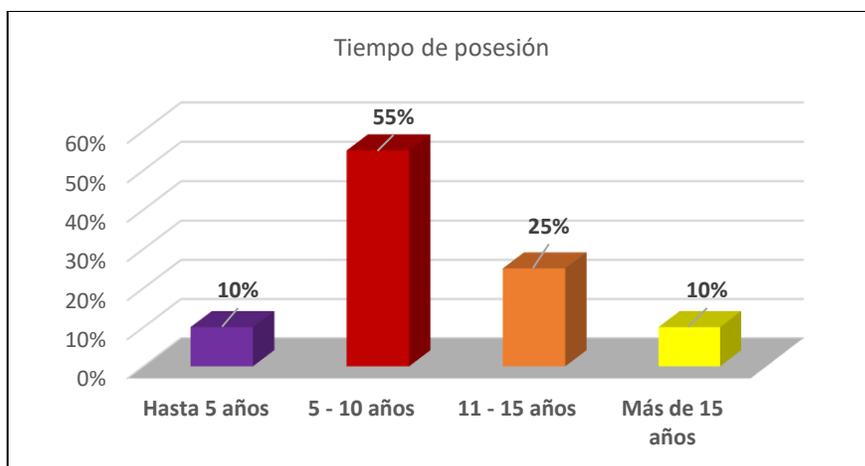
Tabla 1

Tiempo de posesión de los predios rurales

Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
Hasta 5 años	2	10%
5 - 10 años	11	55%
11 - 15 años	5	25%
Más de 15 años	2	10%
TOTAL	20	100%

Figura 1

Tiempo de posesión de los predios rurales



Se observa que el 55% de poseionarios de predios rurales, tienen un tiempo de posesion entre 5 a 10 años, y el 25% de posesonarios osilan entre 10 a 15 de posesión, seguidos por un porsentaje igualitario del 5% de personas que poseen sus predios hasta 5 años, y el otro grupo de personas que poseen por mas de 15 años. Con ello se demuestra que los entrevistados cumplen con el plazo minimo para acogerse a un procedimiento de prescripcion adquisitiva sea esta en la via judicial o administrativa.

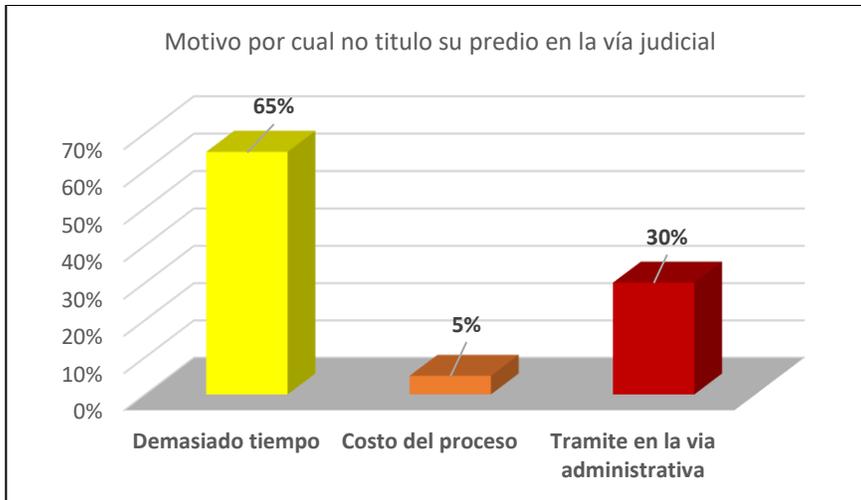
Tabla 2

Motivo por cual no título su predio en la vía judicial

Motivo por cual no título su predio en la vía judicial			
Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta	
Demasiado tiempo	13	65%	
Costo del proceso	1	5%	
Tramite en la via administrativa	6	30%	
TOTAL	20	100%	

Figura 2

Motivo por cual no título su predio en la vía judicial



Conforme a las entrevistas realizadas se observa que el 65% de poseedores de predios rurales no recurrió a la vía judicial porque los procesos judiciales se resuelven en demasiado tiempo, por otro lado el 30% de poseedores se encuentran tramitando la titulación de dichos predios rurales en la vía administrativa, conforme a la selección de terrenos realizados por la entidad formalizadora para su titulación masiva, y por ultimo un 5% de poseedores no recurrió a la titulación de sus predios en la vía judicial por los costos que conlleva el proceso.

Objetivo específico 2

Analizar si la regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público contribuye a generar seguridad jurídica.

Doctrina comparada sobre la seguridad Jurídica

Colombia

El concepto de seguridad jurídica está ampliamente considerado como un principio fundamental del ordenamiento jurídico y del Derecho. Para profundizar en la comprensión de

este principio, es indispensable dilucidar una terminología específica que sirva de marco orientador.

Las Altas Cortes colombianas han realizado múltiples contextualizaciones sobre el concepto de seguridad jurídica. Así, el mencionado ex Magistrado de la Corte Suprema de Justicia postuló que el concepto de seguridad jurídica comprende el aseguramiento del marco jurídico vigente y la salvaguarda de los derechos jurídicamente protegidos, al tiempo que prohíbe la arbitrariedad.

Por lo tanto, permite a los ciudadanos desarrollar una anticipación justificable de cómo la autoridad gobernante aplicará la ley. Este concepto está estrechamente vinculado a la justicia, ya que el sistema jurídico proporciona un marco de garantías tanto en la aplicación como en la interpretación de la ley. Estas garantías se rigen por principios específicos que impiden el ejercicio arbitrario del poder, incluida la rigurosa adhesión a los principios de legalidad e igualdad. Estos principios impregnan todo el ordenamiento jurídico y exigen el máximo respeto del principio de cosa juzgada, que también se considera un derecho fundamental. (Ramirez B. 2006)

De lo anterior podemos inferir que la seguridad jurídica permite a la sociedad tener una perspectiva sobre el deber del estado para el cumplimiento de la ley y el derecho, lo cual garantiza su propia interpretación, es también un derecho fundamental seguir el estricto apego a los principios de legalidad e igualdad, asimismo, imposibilitar la arbitrariedad en todas las esferas del Estado y permitir el respeto irestricto de los derechos fundamentales de las personas.

España

El artículo 3 de la Constitución española ofrece una enumeración exhaustiva de las garantías jurídicas. Entre ellas destacan aspectos como la legitimidad de las normas, la jerarquización de las mismas, el carácter público de las normas, la no retroactividad de las cláusulas penales que no favorezcan o restrinjan derechos individuales, el principio de seguridad jurídica, las consideraciones de fiabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

La Constitución española aborda el concepto de seguridad jurídica en relación con las interacciones entre el Estado y las entidades privadas, concretamente en el contexto de las relaciones de derecho público. Sin embargo, por el lenguaje de la norma, parece que la seguridad jurídica no incluye las relaciones de derecho privado, que se refieren a las interacciones entre particulares.

La aparición del documento notarial puede atribuirse a la necesidad de garantizar el cumplimiento y la protección de los intereses privados. A pesar de sus orígenes públicos, este instrumento jurídico proporciona a los particulares una sensación de seguridad, promoviendo así el crecimiento económico y la armonía social, ambos esenciales para el avance de las civilizaciones contemporáneas. (García, 2021)

En nuestra opinión, concordamos con lo antes referido, pues la seguridad Jurídica en el derecho privado, se materializa con la actuación preventiva del notario público, quien a través del poder otorgado por el estado da fe pública de los actos jurídicos realizados por los particulares, actuación que se enmarca en la jurisdicción voluntaria pues en esta vía no existe controversias sino por el contrario hay un consenso de voluntades.

Jurisprudencia Nacional sobre Seguridad Jurídica

El Tribunal deliberó sobre la noción de que la seguridad jurídica es un concepto fundamental intrínsecamente ligado al Estado constitucional de Derecho y reconocido tácitamente en las disposiciones de la Constitución. El espíritu garantista de la Carta Fundamental encarna un principio significativo que se extiende a todo el ordenamiento jurídico. Su propósito es proporcionar a los individuos una expectativa justificable respecto a las acciones de las autoridades públicas y de la comunidad en general.

Esta expectativa tiene por objeto fomentar un desarrollo legal y legítimo. (Sentencia del Tribunal del Constitucional , 2003)

En consecuencia, la seguridad jurídica implica la convicción que tienen las personas sobre la estabilidad en el tiempo del cumplimiento de las normas establecidas en el ordenamiento jurídico, las mismas que determinan el proceder de los servidores y funcionarios públicos, en favor de la sociedad.

De los resultados de las entrevistas realizadas al personal de de la Zona Registral N°X Sede Cusco.

Tabla 3

De las entrevistas realizadas al personal de la Zona Registral N°X Sede Cusco

Breno Ulianof Alzamora Cancino	Jefe Zonal de la Zona Registral N°X Sede Cusco
Lucero del Carmen Felix Rosado	Jefa de la Unidad de Asesoría Jurídica
Ivan Paliza Silva	Registrador Público del Registros de Predios
Mery Huilca Cursi	Registradora Pública del Registro de Predios
Carlos Humberto Valencia Pílares	Registradora Pública del Registro de Predios
Johan Frantz Holgado Tejada	Registradora Pública del Registro de Predios

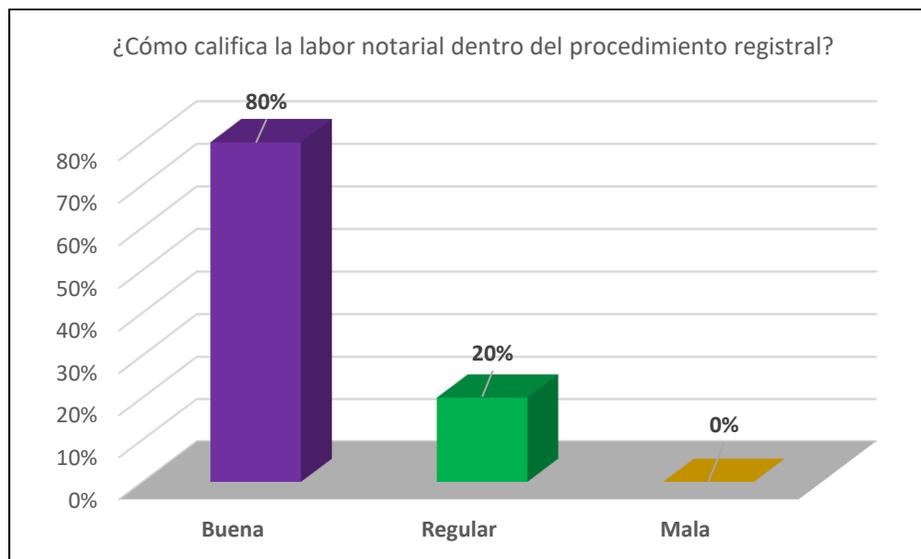
Tabla 4

¿Cómo califica la labor notarial dentro del procedimiento registral?

¿Cómo califica la labor notarial dentro del procedimiento registral?		
Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
Buena	4	80%
Regular	1	20%
Mala	0	0%
TOTAL	5	100%

Figura 3

¿Cómo califica la labor notarial dentro del procedimiento registral?



Se evidencia que el 80% del personal entrevistado en la Zona Registral N°X Sede Cusco, afirma que la labor notarial es buena, y un 20% manifiesta que dicha labor es regular, por ultimo ningun servidor afirma que la labor notarial sea mala. En conclusion, afirmamos que labor de los notarios publicos es acertada, en la perspectiva de los servidores de la Zona

Registral N°X Sede Cusco, quienes de forma conjunta otorgan seguridad jurídica preventiva en lo procedimientos que intervienen.

Así también se realizó la entrevistas a notarios Públicos, con los siguientes resultados

Tabla 5

Entrevistas a los siguientes notarios públicos

Gil Abad Olaguibel Olivera	Notario de Urubamba
Olger Centellas Machaca	Notario de Urcos
Toribio Marcial Huanca Chayllahua	Notario de Anta
Willian Lior Saravia Palomino	Notario de Calca
Eddie Figueroa Camacho	Notaria de Pisac

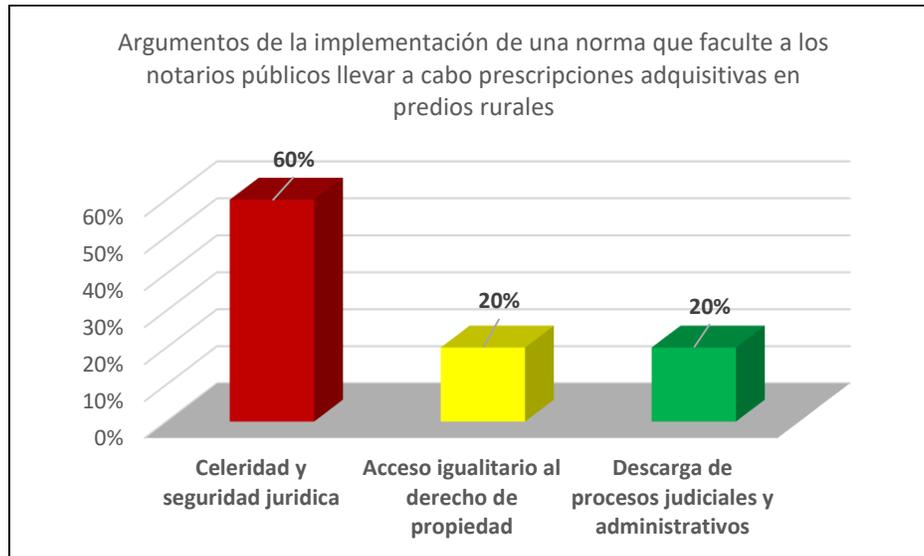
Tabla 6

Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales

Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales		
Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
Celeridad y seguridad jurídica	3	60%
Acceso igualitario al derecho de propiedad	1	20%
Descarga de procesos judiciales y administrativos	1	20%
TOTAL	5	100%

Figura 4

Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales



De lo observado anteriormente, se tiene que un 60% de notarios públicos entrevistados manifiestan que el argumento principal de la implementación de una norma que faculte a los notarios llevar a cabo prescripciones adquisitivas de predios rurales es la celeridad y la seguridad jurídica, en ese orden de ideas un 20% de notarios públicos argumenta que la implementación de la dicha norma es el acceso igualitario al derecho de propiedad, finalmente un 20% atribuye dicho argumento a la descarga de procesos judiciales y administrativos.

1.1.1. Objetivo específico 3

Establecer si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público vulnera algún principio en el derecho.

Para verificar el cumplimiento de este objetivo, se ha realizado entrevistas a los notarios públicos y a abogados litigantes, quienes respondieron de la siguiente manera:

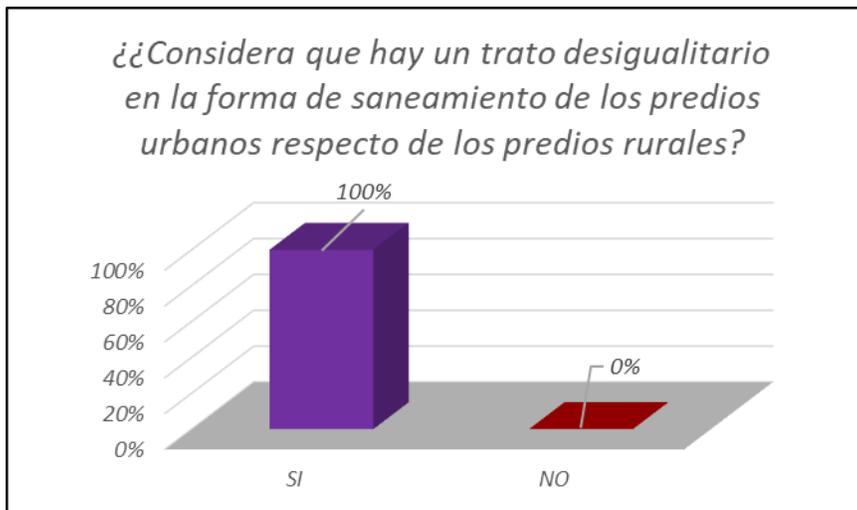
Tabla 7

¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?

¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?		
Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100%

Figura 5

¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?



De las entrevistas realizadas a los notarios públicos y según los datos que se muestran el 100% manifestó que si existe un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios rurales, argumentando que para el caso de predios urbanos la legislación ha previsto formas más celeres como la vía notarial para la formalizacion de predios través de la prescripción adquisitiva. Mientras que ningún notario público manifestó que no exista un trato desigualitario

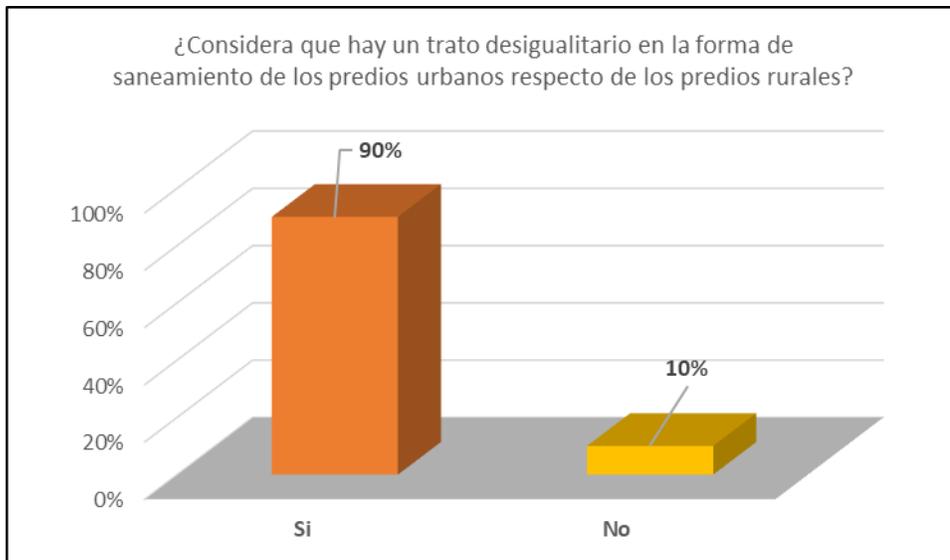
en la formalización de los predios rurales. Con lo que queda acreditado que existe una evidente violación al principio de igualdad en el saneamiento de la propiedad de los predios rurales.

Tabla 8 ¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?

¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?		
Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
Si	9	90%
No	1	10%
TOTAL	10	100%

Figura 6

¿Considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios urbanos respecto de los predios rurales?



De los abogados entrevistados un 90% considera que hay un trato desigualitario en la forma de saneamiento de los predios rurales, en razón a los trámites realizados la vía administrativa mediante el proceso de prescripción adquisitiva son burocráticos, en tanto para las predios

urbanos se tienen habilitadas 3 vías (judicial, notarial y administrativa). Y un 10% afirma no existe un trato desigualitario por cada los dos tipos de predios rural y urbano se tienen las vías procedimentales para ejecutar la formalización del predio.

1.2. Del cumplimiento del objetivo general

Determinar si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público afecta en la adquisición de la propiedad rural en el Perú.

Legislación comparada en materia de acceso a la propiedad agraria

Colombia

De acuerdo con el artículo 64 de la Constitución Política de Colombia, es responsabilidad del Estado fomentar activamente la consecución gradual de la propiedad de la tierra para los trabajadores agrícolas, ya sea a título individual o a través de asociaciones colectivas. Esta iniciativa busca mejorar la prosperidad económica y el bienestar general de los campesinos.

De acuerdo con el documento No. 2793 de 1994 emitido por el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), se ha determinado que una proporción significativa, específicamente el 40%, de las propiedades rurales en el país no poseen títulos de propiedad oficiales. De igual forma, el CONPES No. 3641 de 2010 se refiere a la Política Nacional orientada a fortalecer la conexión entre el Catastro y el registro. Este documento de política resalta que para finales de la década de los noventa, se estimaba que alrededor de 1 millón de hectáreas de tierra en las zonas rurales de Colombia carecían de formalización de acuerdo con la Ley. Esto representaba aproximadamente el 30% de la tierra nacional, lo que indicaba que estas áreas estaban ocupadas por individuos sin títulos legales o por individuos que poseían títulos pero no habían pasado por los procedimientos de registro adecuados.

El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en respuesta a la informalidad imperante, promulgó la Resolución n.º 452 en 2010, modificada posteriormente por la Resolución n.º 181 en 2013. Estas resoluciones establecen el Programa para la Formalización de la Propiedad Rural, que busca facilitar la propiedad de la tierra y mejorar el bienestar de los agricultores. El programa tiene como objetivo coordinar y promover iniciativas que regularicen la tenencia individual y colectiva de la tierra, los derechos de propiedad y fomentar una cultura de propiedad formal. Según Rural (2016),

La implementación del Programa de Formalización de la Propiedad Rural (PFPR) requirió de la participación de personal competente en los diversos aspectos de los procesos de regularización de la propiedad rural. Esto incluyó a personas de diferentes entidades, instituciones, autoridades y grupos de interés que desempeñaron un papel en la ejecución de los procedimientos legales, notariales y administrativos esenciales para la formalización de la propiedad. El objetivo principal de este programa era mejorar el bienestar de la población rural, los trabajadores agrarios y los campesinos.

La legislación colombiana demuestra un claro reconocimiento del derecho a la propiedad de la tierra agrícola y estipula que es responsabilidad del Estado facilitar el acceso gradual de los trabajadores agrícolas a la propiedad, con el objetivo de mejorar su bienestar económico y su calidad de vida en general. Y así también se evidencia que el notario público tiene participación activa en los procedimientos administrativos, sin embargo propiamente referido a la prescripción adquisitiva de predios rurales al igual que en nuestra legislación deben recurrir a la vía judicial.

Por otro lado se expone la situación de informalidad en la que se encuentran sus predios agrarios desde hace ya varios años, y que ante dicha preocupación el estado Colombiano a

implementado una serie de normas que coadyuven a que esta situación mejore de tal manera que los trabajadores agrarios y la población rural, acceda a toda oferta institucional del Estado para el sector rural.

La titularidad de la propiedad confiere numerosos beneficios, entre ellos el acceso a créditos financieros, subvenciones y otras disposiciones ventajosas, facilitando así la asignación eficiente de los recursos destinados a este sector concreto. Como resultado, se consigue una zona rural más eficiente, competitiva, justa y económicamente próspera.

Chile

La ley N° 20.234, establece un procedimiento de saneamiento y Regularización de Loteos, y el artículo 1° señala que: “Las numerosas propiedades del sector inmobiliario que satisfagan los criterios señalados en esta legislación podrán, en un plazo de veinticuatro meses a partir de la fecha de publicación, someterse a un proceso singular de regularización, tal como se describe a continuación. Es importante señalar que este proceso no vulnera los derechos de los propietarios sobre sus respectivos inmuebles.

Artículo 2 - Para utilizar las ventajas conferidas por esta legislación, las parcelas de tierra deben adherirse a las siguientes estipulaciones:

1. Es evidente que se han manifestado antes del 31 de diciembre de 2006.

(...)

4. Hay que tener en cuenta que estas propiedades están situadas en ubicaciones **urbanas o rurales**, condicionadas a recibir una evaluación positiva por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Desarrollo Urbano. (el Subrayado es nuestro)

5. Para iniciar el proceso de regularización estipulado en la legislación mencionada, las personas que deseen dicha regularización deben presentar una solicitud a la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Esta solicitud debe incluir una explicación exhaustiva de los factores y responsabilidades que llevaron a la formación del loteo irregular. Además, la solicitud debe ir acompañada de los planos especificados, los cuales deben estar debidamente firmados por un profesional calificado.

a) Un plano de subdivisión, realizado mediante un levantamiento topográfico, en el que se representen las viviendas existentes en cada lote resultante, las vías de circulación y los espacios públicos, a una escala adecuada.

b) Posición geográfica y trazado del solar. Para la elaboración de estos planos se pueden utilizar ortofotos o restituciones fotogramétricas aéreas.

En consecuencia queda acreditado que en el proceso de saneamiento en nuestro vecino país, los predios urbanos como los predios rurales pasan por los mismos procedimientos para su formalización, es por ello que existe identidad en la autoridad competente (Dirección de Obras Municipales) responsable de verificar el cumplimiento de los requisitos, llevar a cabo en si el procedimiento y finalmente otorgar los títulos de propiedad a los solicitantes.

Sin embargo una vez que se logre la titulación de un determinado predio rural, los consecuentes procesos de subdivisión, llamados por la legislación chilena como división de predios rústicos, se realizan de la siguiente manera:

Según el artículo 1, las propiedades rústicas, que se refieren a las propiedades aptas para fines agrícolas, ganaderos o forestales, están situadas fuera de los límites urbanos o más allá de los límites definidos por los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso,

así como por el plan regulador metropolitano de Concepción. Se permite a los propietarios de tales predios dividirlos sin restricción alguna, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie mínima de 0,5 hectáreas físicas.

Las parcelas resultantes de una subdivisión efectuada de conformidad con esta ordenanza deberán tener acceso a un espacio público o a un camino a través del proceso de parcelación de la reforma agraria, que se ejecuta en virtud de las disposiciones de las Leyes Nos. 15.020 y 16.640, según las circunstancias.

La Ley 21458, también conocida como [insertar el título oficial de la ley], es un estatuto legal que está actualmente en vigor. Con el fin de facilitar el acceso entre los espacios públicos y las propiedades individuales, los propietarios de caminos comunes en las comunidades rurales, ya sea que consistan en servidumbres o lotes de caminos, son responsables de su mantenimiento a prorrata. Los predios que surjan de una subdivisión estarán sujetos a la restricción de cambiar su uso designado, según lo señalado en los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Respecto a ello, es preciso hacer una clara distinción de lo que anteriormente se señaló, pues en Chile, es necesario que las personas que deseen hacer el procedimiento de división de predios rústicos previamente establezcan espacios públicos como es el caso de las servidumbres con el objeto de asegurar los accesos a los predios rurales. Lo cual no se da de la misma forma en los predios rurales en el Perú, pues aquí no existe norma alguna que señale dicha circunstancia de forma explícita, si no que por costumbre ya posteriori que los poseionarios se adecuen a la realidades físicas de los predios y entre si se cedan espacios para dichos accesos.

Así también es importante recordar la obligatoriedad que existe en Chile de no realizar el cambio de uso de los predios rurales, pues se considera que las tierras agrícolas son fuentes de desarrollo y es deber del estado garantizar la producción y la consecuente distribución de los bienes producidos en las zonas agrarias.

Bolivia

Según el Artículo 3 de la Ley No. 1715, también conocida como Ley del Servicio Nacional de Reforma Agraria, promulgada el 18 de octubre de 1996, se reconoce y protege la propiedad agraria privada en beneficio de las personas naturales o jurídicas, permitiéndoles ejercer sus derechos de acuerdo con la Constitución Política del Estado. Lo anterior, sujeto a las condiciones estipuladas por la legislación agraria y en cumplimiento del marco legal establecido.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha concedido un préstamo de 60 millones de dólares a Bolivia con el objetivo de financiar la mejora del sistema de administración de tierras y realizar campañas de barrido catastral para formalizar las propiedades en las regiones rurales. Además, el préstamo pretende reforzar la capacidad de gestión medioambiental y social. El ámbito del proyecto se centra en los Departamentos de La Paz, Potosí y Cochabamba.

El proceso agrario boliviano es un componente integral de la agenda transformadora impulsada por los grupos sociales rurales y se implementa bajo la dirección del Presidente Evo Morales a través del Ministerio de Desarrollo Rural y Tierras, el Viceministerio de Tierras y el Instituto Nacional de Reforma Agraria. El objetivo de la política agraria es modificar el marco de tenencia de la tierra de acuerdo con las recientes normas agrarias.

El objetivo de la Ley No. 3545 es modificar e incluir disposiciones adicionales a la Ley No. 1715, promulgada el 18 de octubre de 1996, conocida como Ley del Servicio Nacional de Reforma Agraria. La intención es asegurar que las nuevas disposiciones estén en línea con el marco existente y proporcionar compatibilidad entre ambas leyes. Según el Artículo 1 de la Ley 3545, se establece que:

- La Ley 3545 tiene como objetivo primordial facilitar el ejercicio efectivo del derecho al acceso y tenencia de la tierra.
- Adicionalmente, busca asegurar una administración transparente y responsable del régimen agrario.
- La ley también pretende agilizar la ejecución de los procedimientos relacionados con la regulación, reversión, expropiación y distribución de tierras.
- Además, enfatiza el cumplimiento de la Función Económica Social de la propiedad y la redistribución de las tierras fiscales en beneficio de los pueblos indígenas y campesinos y de las comunidades con escasa o ninguna tierra.

Una característica notable de la Ley 3545 y su Reglamento es su derivación directa de la implementación del proceso normativo iniciado en 1996. En consecuencia, la legislación busca atender aspectos técnicos, administrativos y políticos específicos que han sido identificados como obstáculos, debilidades o requerimientos. Estos aspectos son efectivamente abordados a través de medidas y acciones concretas en ambas dimensiones. (Bolivia, 03)

En ese sentido, en Bolivia después de un largo proceso de reforma agraria, el gobierno preocupado por la situación agrícola de su país a diseñado un conjunto de normas orientadas a la consecución de la formalización de los predios rurales a través de un ente estatal (Instituto

Nacional de Reforma Agraria) el cual a tenido un avance notorio desde el año de su creación 1996 hasta la fecha, pues se sabe que según las cifras oficiales se ha logrado la titulación de un 90% tierras en favor de los poseionarios (Diario la Razón de Bolivia). Y por lo contrario en nuestro país el avance fue totalmente lento, debido a la burocracia existente en los entes formalizadores y la carga del poder judicial.

Del resultado de las entrevistas realizadas a los poseedores de predios rurales de la provincia de Urubamba (Chinchero y Maras) y la provincia de Anta, se presentan los siguientes resultados:

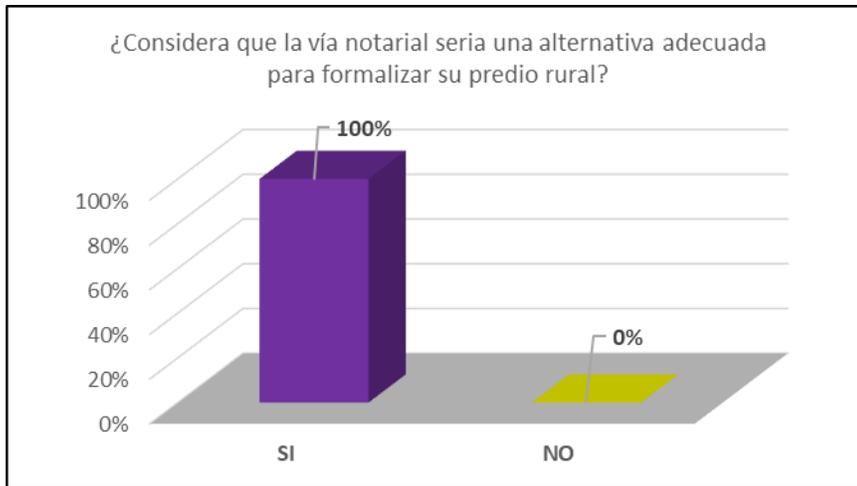
Tabla 9

¿Considera que la vía notarial sería una alternativa adecuada para formalizar su predio rural?

¿Considera que la vía notarial sería una alternativa adecuada para formalizar su predio rural?		
Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
SI	20	100%
NO	0	0%
TOTAL	20	100%

Figura 7

¿Considera que la vía notarial sería una alternativa adecuada para formalizar su predio rural?



Las personas posesionarias entrevistadas se tiene que el 100% considera que la vía notarial sería una alternativa adecuada para formalizar su predio rural, pues consideran que actualmente viene siendo afectado su derecho al acceso al derecho a la propiedad, pues aun no se ha habilitado una via alternativa mucho más celere y garantista. Por otro lado no hay personas que manifiesten lo contrario sobre la implementación de esta nueva vía.

Del resultado de las entrevistas realizadas a los abogados, se muestran los siguientes resultados.

Tabla 10

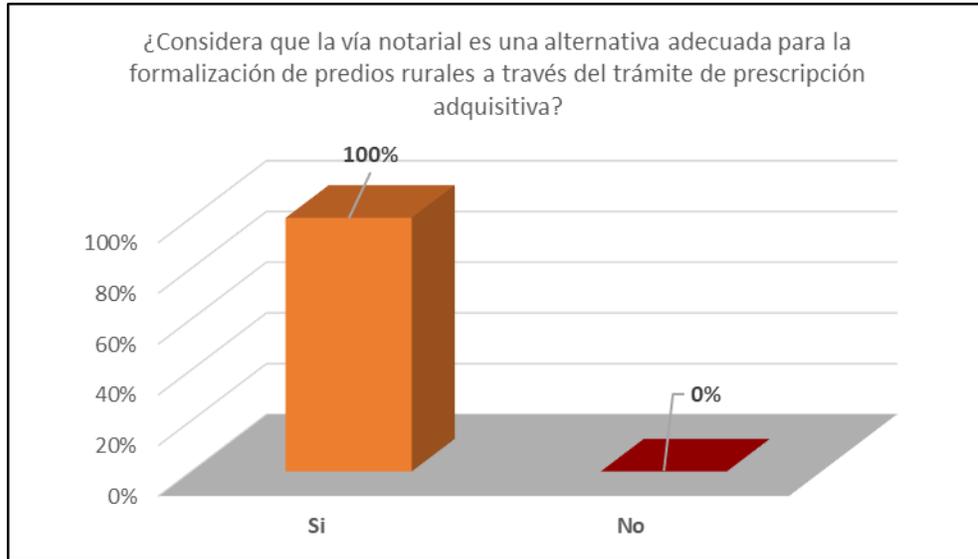
¿Considera que la vía notarial es una alternativa adecuada para la formalización de predios rurales a través del trámite de prescripción adquisitiva?

¿Considera que la vía notarial es una alternativa adecuada para la formalización de predios rurales a través del trámite de prescripción adquisitiva?

Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
Si	10	100%
No	0	0%
TOTAL	10	100%

Figura 8

¿Considera que la vía notarial es una alternativa adecuada para la formalización de predios rurales a través del trámite de prescripción adquisitiva?



El 100% de abogados entrevistados señaló que si es viable la implementación de una norma que faculte a los notarios conocer la prescripción adquisitiva de predios rurales y asimismo manifestaron la vía notarial constituye una alternativa adecuada para la atención a esas solicitudes, pues consideran que actualmente hay afectación en el acceso al derecho de propiedad de los poseedores, ello debido a la demora en la atención de los trámites administrativos y judiciales. Y por el contrario no encontramos opiniones desfavorables respecto a este tema.

Delas entrevistas realizadas a los notarios Públicos de las Provincias de Urubamba, Calca y Quispicanchi, se muestran los siguientes resultados:

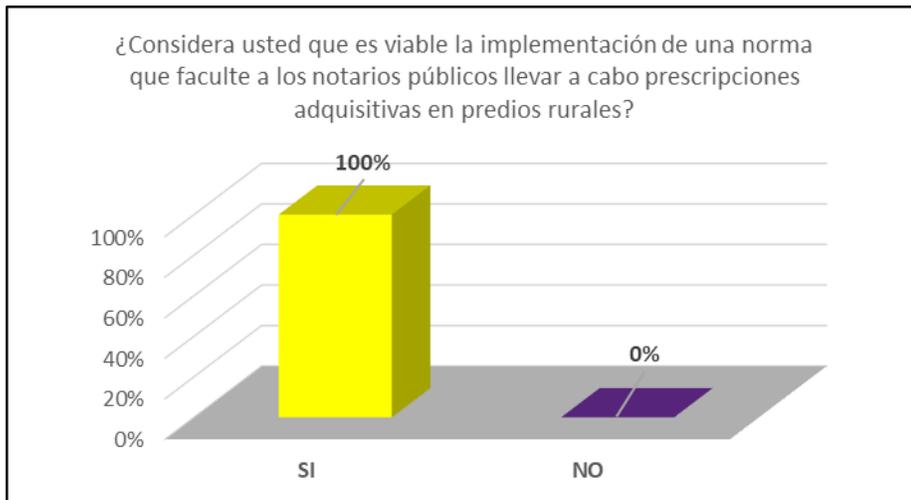
Tabla 11

¿Considera usted que es viable la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales?

Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100%

Figura 9

¿Considera usted que es viable la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales?



El 100% de los notarios entrevistados, consideran que si es viable una implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales, y no existe una opinión disconforme respecto a la viabilidad.

Tabla 12

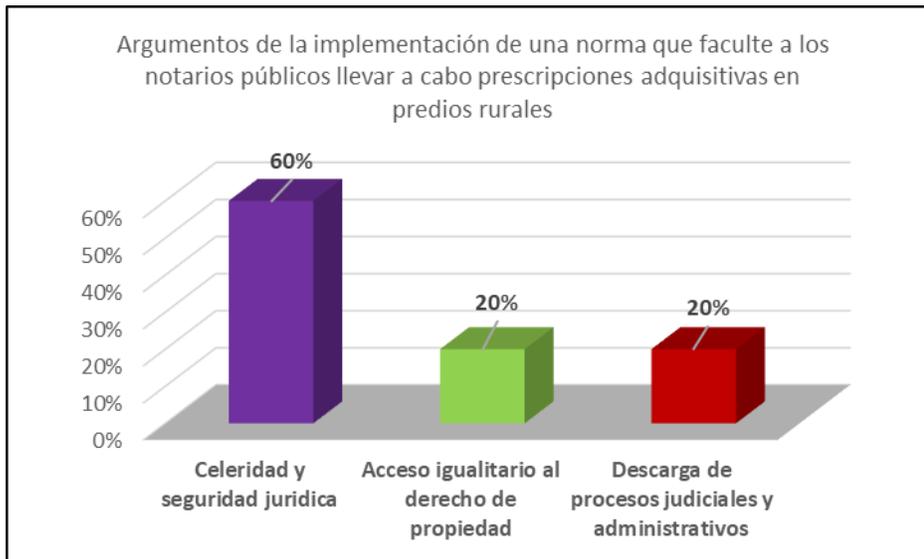
Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales

Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales

Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
Celeridad y seguridad jurídica	3	60%
Acceso igualitario al derecho de propiedad	1	20%
Descarga de procesos judiciales y administrativos	1	20%
TOTAL	5	100%

Figura 10

Argumentos de la implementación de una norma que faculte a los notarios públicos llevar a cabo prescripciones adquisitivas en predios rurales



Un 60% de los notarios entrevistados señala que la celeridad y seguridad jurídica son los principales argumentos para la implementación de una norma que faculte a los notarios llevar a cabo prescripciones adquisitivas de predios rurales, otro grupo de notarios representados por un 20% señalan como argumento el acceso igualitario al derecho de propiedad, así también un

20% mencionan que el argumento principal es la descarga de procesos judiciales y administrativos.

Del resultado de las entrevistas realizadas al personal de la Zona Registral N°X- Sede Cusco, se tiene los siguiente:

Tabla 13 De existir una norma que faculte a los notarios llevar la prescripción adquisitiva de predios rurales, usted considera que: ¿Dicho procedimiento sería mucho más célere en comparación a los llevados a cabo en los entes administrativos y/o poder judicial?

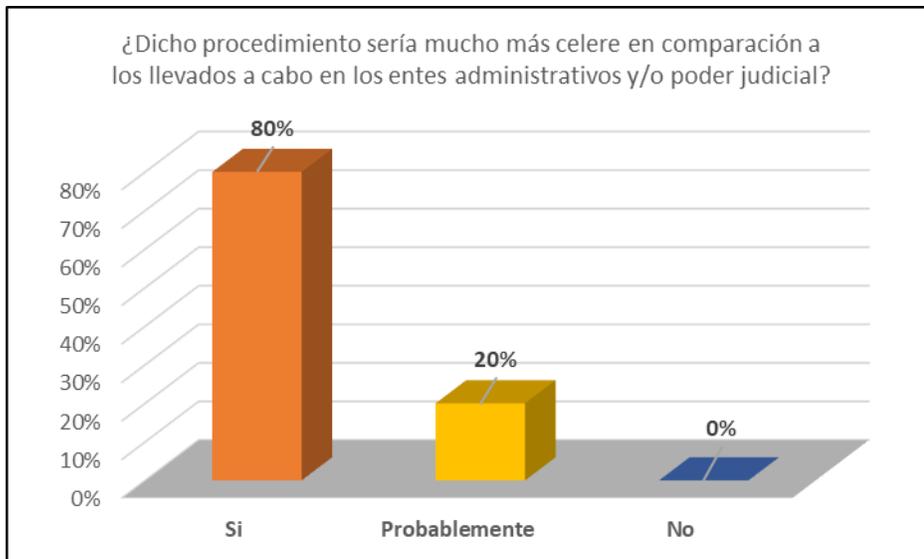
En caso de que exista una norma que faculte a los notarios llevar a cabo el procedimiento de prescripción adquisitiva de predios rurales, usted considera que:

¿Dicho procedimiento sería mucho más célere en comparación a los llevados a cabo en los entes administrativos y/o poder judicial?

Respuestas	N° Respuestas	% Respuesta
Si	4	80%
Probablemente	1	20%
No	0	0%
TOTAL	5	100%

Figura

11 De existir una norma que faculte a los notarios llevar la prescripción adquisitiva de predios rurales, usted considera que: ¿Dicho procedimiento sería mucho más célere en comparación a los llevados a cabo en los entes administrativos y/o poder judicial?



De las respuestas en las entrevistas realizadas al Personal de la Sunarp el 80% manifestó que es viable la implementación de una norma que faculte a los notarios llevar cabo procedimientos de prescripción adquisitiva de predios rurales, toda vez que sería más celere en comparación a la vía administrativa y judicial. Lo cual facilita la adquisición de la propiedad de los poseedores de predios rurales. Y un 20% manifestó que si es probable la implementación, sin embargo por la lejanía de predios rurales sería un poco oneroso. Asimismo servidor refirió lo contrario respecto a dicha implementación.

En ese orden de ideas se realizó la entrevista al Ingeniero de Sistema de Información Geográfica del área de formalización de predios rurales de la Gerencia Regional de Agricultura de Cusco, Wilfredo Muñoz Suarez quien respondió a la pregunta. ¿Considera que la vía notarial es una alternativa adecuada para la formalización de predios rurales a través del trámite de prescripción adquisitiva? Respondió que la vía notarial es una alternativa adecuada porque sería más celere el proceso, ayudaría a la descarga laboral en ente formalizador, facilitaría la

adquisición de la propiedad, siendo requisito previo recurrir a la vía administrativa para la verificación técnica del predio.

Los objetivos de este estudio se sustentan en las entrevistas realizadas a propietarios rurales, abogados civiles, Notarios Públicos, Registradores Públicos del Registro de la Propiedad, el jefe de la Unidad de Asesoría Legal, el coordinador de Catastro de la Zona Registral N°X-Cusco y el Ingeniero del Sistema de Información Geográfica para la Gestión Agraria Regional. Su acuerdo da credibilidad a nuestra teoría y a los objetivos de la investigación, que son limitar el alcance de la facultad de adquisición del notario público a través de la prescripción de la propiedad rural.

CONCLUSIONES

PRIMERA

La falta de regulación en la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público repercute de manera negativa en la adquisición de propiedades rurales en el Perú, por cuanto al no regularse, limita el acceso a una vía más celerada para la formalización del derecho de propiedad. Esta carencia conlleva incertidumbre legal, posibles conflictos y retrasos en las transacciones, desincentivando la inversión y limitando el acceso a la tierra en las áreas rurales. La implementación de una norma que faculte al notario tramitar prescripciones adquisitivas de predios rurales, es esencial para proporcionar seguridad jurídica, fomentar la inversión y promover el desarrollo equitativo en el sector rural del país..

SEGUNDA

La carencia de una regulación sobre la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público, restringe el desarrollo de un proceso de formalización de propiedades eficaz en el contexto peruano, esta ausencia genera inseguridad legal y administrativa, complicando la conversión de tierras informales en propiedades debidamente registradas, asimismo, la falta de esta regulación genera posibles disputas legales, lo que desincentiva a los propietarios a embarcarse en la ruta de formalización.

TERCERA

La regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales bajo la competencia del notario público desempeña un papel fundamental en la creación de seguridad jurídica. Cuando existen directrices claras y específicas que establecen los procedimientos, requisitos y responsabilidades del notario en este proceso, se establece un marco confiable que garantiza la validez y legitimidad de las transferencias de propiedad. Esta regulación podrá prevenir posibles conflictos legales, brindando a los propietarios, inversionistas y otros actores involucrados un ambiente estable y predecible para llevar a cabo transacciones de bienes raíces. Esencialmente, la implementación de medidas reguladoras relativas a la prescripción adquisitiva supervisada por el notario público servirá para mejorar la previsibilidad jurídica en el ámbito de la propiedad rural. En consecuencia, esto facilitará el avance del progreso económico y social en el contexto específico de las propiedades rurales mencionadas.

CUARTA

La posible violación de principios jurídicos básicos puede derivarse de la falta de asignación de competencias del notario público en la prescripción adquisitiva de bienes rurales. La limitación mencionada socava la garantía de la definición jurídica relativa a la propiedad. Con el fin de mantener la coherencia del marco jurídico y defender los derechos de propiedad, es imperativo subsanar ello, asignando funciones notariales en la adquisición de tierras rurales por prescripción. Esta medida reforzará eficazmente la seguridad jurídica y la equidad en las transacciones inmobiliarias en el marco correspondiente.

RECOMENDACIONES

PRIMERA

Se recomienda al Poder Legislativo analizar, debatir y aprobar el proyecto de ley propuesto en esta investigación en relación a la modificación del literal k) del artículo 5 de la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley 26662, con la finalidad de abordar de manera prioritaria la regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público. Ya que es crucial para asegurar la adquisición segura y transparente de la propiedad rural mediante un proceso célere y eficaz.

SEGUNDA

Se recomienda que una vez regulado este tema, se sugiere a los Colegio de Notarios del Perú, poner en conocimiento de la población mediante charlas informativas a efectos de que se conozca esta nueva alternativa de formalización de los predios rurales.

TERCERA

Se recomienda que tras la resolución de este asunto, es aconsejable que los Notarios Públicos impartan formación a sus funcionarios sobre el proceso de prescripción adquisitiva de dominio de fincas rústicas. Ello les permitirá prestar un servicio satisfactorio a los propietarios de fincas rústicas. Del mismo modo, es aconsejable que las personas mantengan un alto nivel de atención al detalle mientras evalúan y confirman el cumplimiento de los requisitos legales previos. Esto garantiza que el proceso de reordenación física legal se lleve a cabo de conformidad con la legislación pertinente.

BIBLIOGRAFÍA

- Alvarez, J. (1986). *Curso de Derechos Reales, propiedad y posesión*. Madrid: Civitas.
- Alvarez, J. (2015). *Derechos reales*. Lima: Jurista Editores.
- Avendaño Arana, F., & Avendaño V., J. (2017). *Derechos reales*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, fondo editorial.
- Avendaño, J. (2013). *Diccionario civil*. Lima : Gaceta Jurídica.
- Baldovino, S. (2016). Una primera mirada: Situación Legal de la Tenencia de Tierras Rurales en el Peru. Lima: Sociedad Peruana de Derecho Ambiental .
- Bazan, C. (2000). *La sucesión intestada*. Lima: Junta de Decanos de los Colegios de Noatros del Perú.
- Berrocal, E. (2018). La Prescripción Adquisitiva de Dominio y sus Implicancias y el Derecho a la Propiedad en Sede Notarial. Lima, Lima, Perú.
- Bolivia, M. d. (2023 de enero de 03). *Instituto Nacional de Reforma Agraria*. Obtenido de <https://www.inra.gob.bo/InraPb/paginaController?cmd=contenido&id=6561>
- Buenas Tareas*. (08 de mayo de 2015). Obtenido de Buenas Tareas : <https://www.buenastareas.com/ensayos/Tema-6/72751000.html>
- Chuma, L. (Enero de 2016). *Formas de Alegar la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Ecuador*. Cuenca, Azuay, Ecuador.
- Del Castillo , L. (1995). *Propiedad rural, titulación y Propiedad Comunal*. Lima: CEPES (Centro Peru.
- Devis, H. (1997). *Teoría general del Proceso*. Buenos Aires: Universidad. Obtenido de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3e041c0049bed1498820cac28fb07f2b/Material+de+Lectura2+-+La+Jurisdiccion.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3e041c0049bed1498820cac28fb07f2b>
- Finanzas, M. d. (s/f). Obtenido de Invierte.pe: https://www.mef.gob.pe/contenidos/inv_publica/docs/capacitaciones/infografia/23_Infografia_Procedimiento_de_saneamiento_fisico_legal.pdf
- Flores , P. (2002). *Diccionario Jurídico Fundamental*. Lima: Grijley.

- García, H. (2019). *Incidencia de la Posesión Pacífica de los Terrenos Agrícolas en el Derecho a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de los pobladores de la Provincia de Puerto Inca 2017*. Huánuco, Huánuco, Perú.
- García, J. (2021). *La Función Notarial en España*. Comillas Universidad Pontificia .
- Gimenez, E. (1944). *Introducción al Derecho Notarial*. Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Gonzales , B. G. (2017). *La usucapión fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Gaceta Jurídica .
- Gonzales , G. (2012). *Derecho Registral y Notarial Tomo II*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales , G. (2015). *Derecho Registral y Notarial Tomo II*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales , N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial (Derechos reales)*. Lima: Jurista Editores EIRL.
- Gonzales Barrón , G. (2012). *Derecho Registral y Notarial Tomo II*. Lima: Juristas Editores EIRL.
- Gonzales Barrón, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Jurista.
- Gonzales, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial (Derechos Reales)*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Guzman, R. (2017). *Aportes de la Tecnología al Notariado*. Lima, Perú.
- Haro, I. (01 de 07 de 2015). *Dialnet*. Obtenido de file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-RestriccionALaFacultadDeDisposicionEnElDerechoDePr-5456851.pdf
- Hernandez, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mexico: Mc Graw -Hill/Interamericana Editores S.A.
- Llontop, A. (2021). *Incorporación del Notario en la Tramitación de Prescripción Adquisitiva de Predios Rústicos*. Chimbote, Del Santa, Perú.
- Mejorada Chauca, M. (2013). *La posesión en el código civil Peruano*. Lima.
- Ministerio de Desarrollo agrario y riego. (s.f.). Obtenido de SICAR- MIDAGRI : <https://georural.midagri.gob.pe/sicar/>
- Ninacondor, A. (2015). *Investigacion juridica de la Ciencia y el Conocimiento científico*. Lima: Grijley.
- Ninacondor, L. A. (2015). *Investigacion Jurídica de Ciencia y el Conociemiento Cienúfico*. Lima: Grijley.

- Ramirez, E. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio los conceptos de justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Lima: Gaceta Jurídica SA.
- Rolnik, R. (2013). *Informe de Relatoria Especial*. Consejo de Derechos Humanos ONU.
- Rural, M. d. (Enero de 2016). *Guía de Formalización de la propiedad Rural por Barrido Predial*. Bogotá, Colombia.
- Salazar, M. (2007). *Protocolo notarial*. Lima: Grijley.
- Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N°2229-2008 (Corte Suprema de Justicia de la República 23 de octubre de 2008).
- Sentencia del Tribunal del Constitucional , Expediente N.° 016-2002-AI/TC (Tribunal Constitucional 30 de abril de 2003).
- Sosa , P. P. (2019). *Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predio Rustico y la Función Notarial, en la provincia de Barranca, durante el año 2017*. Huacho, Lima, Perú.
- Tambini, M. (2006). *Manual de Derecho Notarial*. Lima: Nomos y Thesis.
- Tribunal Constitucional, Expediente N° 0016-2002-AI-TC Fundamento 5 (Constitucional 30 de abril de 2003).
- Valdecasas, G. G. (1987). *La posesión*. Granada: Comares.
- Valencia, A. (1978). *Derecho Civil Tomo V*. Bogotá: Temis.
- Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. Lima : Universidad de Lima Fondo Editorial.
- Villaseñor, A. (2009). *El Notario Grante de la Paz Social. El Notario Grante de la Paz Social*. Guadalajara, Mexico.
- Villavicencio, M. (2009). *Manual del Derecho Notarial*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Wikipedia. (19 de junio de 2021). Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Reforma_agraria_peruana#:~:text=La%20reforma%20agraria%20peruana%20fue,Revolucionario%20de%20la%20Fuerza%20Armada.
- Zegarra, E. (1999). *Red de desarrollo agropecuario*. Obtenido de Red de desarrollo agropecuario: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4667/1/S9911746_es.pdf

Anexos

a. Matriz de consistencia

Título “FALTA DE REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RURALES COMO COMPETENCIA DEL NOTARIO PÚBLICO” (PROPUESTA LEGISLATIVA)

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	OPERACIONALIZACION	
Problema Principal	Objetivo Principal	Hipótesis General	Categorías	Metodología, Técnicas e Instrumentos
¿La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público afecta en la adquisición de predios rurales?	Determinar si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público afecta en la adquisición de la propiedad rural en el Perú.	La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público se debe a lo siguiente: a) La falta de norma jurídica b) La falta de delegación de facultades al notario público, c) La falta de una modificación de la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial. Consecuentemente, una adecuada regulación normativa facilita la formalización de la propiedad sobre predios rurales, generando seguridad jurídica.	Categoría Temática I Prescripción Adquisitiva de Predios Rurales.	Tipo de investigación La investigación de cualitativa Método de investigación Descriptiva
Problemas Específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis Específicas	Categoría Temática II	Diseño de investigación
P1. ¿La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales limita el proceso de formalización de predios en el Perú?	O1. Determinar si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales limita el proceso de formalización de predios en el Perú.	H1. La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales limita el proceso de formalización de predios en el Perú	Competencia del Notario Público- Jurisdicción voluntaria	El diseño de la presente investigación será descriptiva Población Está constituida registradores, abogados, poseionarios de predios rurales.
P2. ¿La regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario contribuye a generar seguridad jurídica?	O2. Analizar si la regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario contribuye a generar seguridad jurídica.	H2. La regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario contribuye a generar seguridad jurídica.		
P3. ¿La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario vulnera algún principio en el derecho?	O3. Establecer si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario vulnera algún principio en el derecho.	H3. La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario vulnera los principios de igualdad y seguridad jurídica.		Muestra La muestra estará constituida por la opinión de 05 notarios, 05 registradores, 10 abogados, especialistas en materia civil

c. Guía de entrevista

Cuestionario de preguntas

DATOS - ENTREVISTA

Nombre: _____

Actividad

laboral: _____

Dependencia: _____

Fecha: _____

La presente entrevista tiene por objeto obtener información que nos permita determinar si la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales afecta en la adquisición de la propiedad rural.

Le agradecemos responder a las siguientes preguntas:

1. ¿ La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público afecta en la adquisición de predios rurales?

Si ()

No ()

Relativamente ()

Explique:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales limita el proceso de formalización de predios en el Perú??

Explique:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3.-¿La regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario contribuye a generar seguridad jurídica??

Explique:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4. - ¿La falta de regulación de la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario vulnera algún principio en el derecho?

Explique:

.....
.....
.....
.....

ENTREVISTA AL
PERSONAL DE LA





ENTREVISTAS A LOS
NOTARIOS PÚBLICOS



e. Propuesta Legislativa

TÍTULO

PROPUESTA DE MODIFICATORIA LEGISLATIVA PARA REGULAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RURALES COMO COMPETENCIA DEL NOTARIO PÚBLICO.

PARTE INTRODUCTIVA

El que suscribe,, con el Acuerdo aprobatorio de la Sala Plena de fecha, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa reconocido en el Artículo 107° de la Constitución Política del Estado, propone el siguiente Proyecto de Ley:

CONSIDERANDO:

Que, la problemática de los predios rurales sin regularizar constituye uno de los desafíos más apremiantes en el ámbito rural de Perú. El crecimiento de las zonas rurales y la falta de un marco legal sólido para el control y ordenamiento de la propiedad de la tierra han generado un elevado número de predios que operan al margen de las normas establecidas. Esto, a su vez, conlleva riesgos para la seguridad de los ciudadanos y afecta el desarrollo rural sostenible y planificado.

Que, es en este escenario que se propone analizar la necesidad y viabilidad de una modificación a la Ley N° 27333, con el objetivo de implementar mecanismos para la regularización de predios rurales en Perú en la vía notarial. Esta propuesta busca no solo brindar una solución más eficiente y efectiva a los actuales problemas, sino también establecer un marco legal que promueva la seguridad, el desarrollo ordenado y la legalidad de la propiedad de la tierra en el ámbito rural del país.

La modificación propuesta tendría como finalidad establecer un marco jurídico claro y accesible para la prescripción adquisitiva de predios rurales, otorgando competencia al notario público para intervenir en este proceso. De esta manera, se buscaría agilizar y simplificar los trámites, brindando seguridad jurídica a los propietarios y reduciendo la informalidad en el sector rural. Además, se promovería la formalización de la propiedad de tierras, lo que podría incentivar la inversión y el desarrollo económico en las zonas rurales del país.

Con la modificación propuesta, se pretende dotar a los ciudadanos de una vía accesible y ágil para obtener la titularidad de sus predios rurales, lo que impactaría positivamente en la calidad de vida de las comunidades rurales y en el desarrollo sostenible del país. Asimismo, se busca fortalecer el notariado al reconocer su competencia en este proceso y garantizar que los trámites se realicen de manera transparente y conforme a la normativa vigente.

En conclusión, la modificación propuesta a la Ley N° 27333 para regular la prescripción adquisitiva de predios rurales como competencia del notario público en Perú busca abordar los desafíos existentes en el ámbito rural y promover una solución más efectiva y accesible para la regularización de la propiedad de tierras. Se espera que esta medida contribuya a mejorar la seguridad jurídica, fomentar el desarrollo ordenado y sostenible en el ámbito rural y brindar oportunidades para el crecimiento económico y bienestar de las comunidades rurales del país.

PARTE SUSTENTATORIA

EXPOSICION DE MOTIVOS (...)

Honorable Congreso de la República

Me dirijo a ustedes con el propósito de presentar la presente propuesta de modificación a la Ley N° 27333, complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, con el fin de abordar de manera más efectiva y expedita la problemática de los predios rurales sin regularizar en nuestro país.

En los últimos años, el crecimiento acelerado de las zonas rurales en el Perú ha sido notorio, lo que ha dado lugar a un incremento significativo en la adquisición y ocupación de predios rurales. Sin embargo, este rápido desarrollo ha traído consigo diversos desafíos, entre ellos, la falta de control y ordenamiento en la propiedad de la tierra, lo que ha resultado en un elevado número de predios operando en la informalidad y sin cumplir con los requisitos legales y de seguridad establecidos.

La Ley N° 27333 “Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones”, norma que incorporó entre otros procedimientos no contenciosos a la competencia notarial la tramitación de la prescripción adquisitiva de dominio para predios urbanos.

Actualmente el proceso de titulación de predios rurales, se realiza mediante las gerencias regionales de agricultura de los gobiernos regionales. Y entre las principales problemáticas que se han enfrentado en el proceso de titulación de predios rurales se tiene la complejidad y demora en los trámites de regularización, la falta de claridad en los requisitos exigidos y la dificultad de acceso a la información necesaria para el proceso. También se ha observado la necesidad de contar con mecanismos que garanticen la seguridad de los predios rurales regularizados y que promuevan el cumplimiento de estándares técnicos y normativos.

Ante esta situación, se hace evidente la necesidad de abordar esta problemática de manera integral y proactiva, mediante una modificación a la Ley N° 27333 que permita incorporar dentro de las competencias notariales a la facultad de conocer procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales, ya que su actuación hasta la fecha en la tramitación de procedimientos no contenciosos ha venido desarrollándose de manera idónea, respetando la legalidad, contribuyendo a generar la seguridad jurídica en nuestro país.

La presente propuesta busca, en primera instancia, simplificar y agilizar los procedimientos de regularización, reduciendo la burocracia y los tiempos de espera para los ciudadanos. Asimismo, se propone establecer criterios claros y precisos para la clasificación de predios rurales y los requisitos de regularización, garantizando así un proceso transparente y accesible para todos los interesados. Además, se considera fundamental la creación de un sistema de información centralizado que permita a los ciudadanos obtener la información necesaria para la regularización de manera ágil y sencilla.

En conclusión, esta modificación a la Ley N° 27333 representa una oportunidad para avanzar hacia un desarrollo rural más seguro, sostenible y en cumplimiento de la legalidad. La regularización de predios rurales es un imperativo para garantizar la protección de los ciudadanos y promover un crecimiento rural planificado y ordenado. Por tanto, es de vital importancia que se considere y apruebe esta propuesta, en beneficio de todas las comunidades rurales del país.

Sin otro particular, agradezco la atención prestada a la presente exposición de motivos y me pongo a disposición para cualquier aclaración o información adicional que pudieran requerir.

Atentamente,

Congresista de la República

04 de agosto del 2023.

ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO DE LA PROPUESTA DE MODIFICATORIA LEGISLATIVA PARA REGULAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RURALES COMO COMPETENCIA DEL NOTARIO PÚBLICO EN PERÚ

Beneficios:

Agilidad y Eficiencia en el Proceso de Regularización: La inclusión del notario público como competente en la prescripción adquisitiva de predios rurales permitiría agilizar y simplificar los trámites de regularización. Los notarios, al ser profesionales capacitados y con experiencia en el ámbito legal, podrían gestionar de manera más rápida y efectiva los expedientes necesarios para la adquisición de la propiedad. Esto reduciría los tiempos de espera y la burocracia asociada al proceso, beneficiando a los propietarios de predios rurales que desean regularizar su situación.

Seguridad Jurídica y Transparencia: La intervención del notario público en el proceso de prescripción adquisitiva garantizaría una mayor seguridad jurídica para los ciudadanos. Los notarios, como funcionarios públicos, están sujetos a un estricto marco de ética y profesionalismo, lo que aseguraría que el proceso se realice de manera transparente y en conformidad con la normativa vigente. Esto brindaría confianza a los propietarios de predios rurales al saber que están cumpliendo con todos los requisitos legales para obtener la titularidad de sus tierras.

Formalización y Desarrollo Rural: La posibilidad de acceder a la prescripción adquisitiva de predios rurales mediante el notario público incentivaría la formalización de la propiedad de tierras

en zonas rurales. Esto podría generar un mayor desarrollo económico y social en estas áreas, al permitir el acceso a créditos, programas de desarrollo y beneficios estatales. La formalización también facilitaría la planificación y el ordenamiento territorial, promoviendo un crecimiento rural más sostenible y planificado.

Reducción de la Informalidad: La inclusión del notario público en el proceso de prescripción adquisitiva de predios rurales contribuiría a reducir la informalidad en el sector agrario. Al brindar una vía legal y accesible para obtener la titularidad de las tierras, se desincentivaría la ocupación ilegal de terrenos y se promovería el cumplimiento de las normas establecidas para la adquisición de la propiedad.

Costos:

El proyecto legislativo no afecta el presupuesto público, no genera gasto, ni demanda recursos del erario nacional, por lo que carece de costo en términos económicos.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN NUESTRA LEGISLACION NACIONAL

El efecto de la vigencia de la modificación propuesta a la Ley N° 27333 para regular la competencia notarial en procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales, sería significativo en nuestra legislación nacional. Al entrar en vigor, la nueva norma establecería las bases para una regulación más efectiva y ordenada de la propiedad de tierras en el ámbito rural, abordando las problemáticas existentes y promoviendo un desarrollo rural más seguro y sostenible.

La vigencia de la modificación permitiría que los predios rurales que no cumplen con los requisitos actuales tengan una oportunidad de regularizarse, brindando seguridad jurídica tanto a los propietarios como a los habitantes de estas tierras. Esto contribuiría a reducir la informalidad en el sector agrario y a mejorar la calidad de vida de quienes trabajan y residen en estas áreas.

Uno de los efectos más importantes de la vigencia de la modificación sería el incremento en la formalización de la propiedad de tierras. Al regularizarse, estos predios rurales podrían acceder a créditos, programas de desarrollo y beneficios estatales, lo que impulsaría el desarrollo económico y social en las comunidades rurales.

Además, la vigencia de la modificación fomentaría el desarrollo rural sostenible y planificado. Al brindar seguridad jurídica a los propietarios de predios rurales, se estimularía la inversión en actividades agrícolas y productivas, generando empleo y dinamizando la economía en las zonas rurales del país.

Por supuesto, también habría desafíos y costos asociados con la implementación de la modificación propuesta. Sería necesario destinar recursos para la capacitación del notariado, la creación de un sistema de información centralizado y la adecuación de la infraestructura y tecnología necesarias. Sin embargo, estos costos se verían contrarrestados por los beneficios a largo plazo, tanto económicos como sociales.

En conclusión, la vigencia de la modificación a la Ley N° 27333 para la Regularización de Predios Rurales mediante vía notarial, tendría un impacto significativo en la legislación peruana. Promovería la legalidad y el ordenamiento rural, generando beneficios tanto para los ciudadanos como para el país en su conjunto. Sería un paso importante hacia un desarrollo rural más seguro, sostenible y en cumplimiento de las normas establecidas. Además, contribuiría al desarrollo económico y social de las comunidades rurales, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y promoviendo un crecimiento rural más planificado y ordenado.

PARTE RESOLUTIVA

Propone a consideración del Congreso de la República el siguiente Proyecto de Ley;

El Congreso; Ha dado la ley siguiente;

LEY QUE MODIFICA LA LEY 27333 COMPLEMENTARIA A LA LEY 26662. PARA REGULAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RURALES COMO COMPETENCIA DEL NOTARIO PÚBLICO.

Artículo 5°.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° de Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

k) El presente trámite también comprende a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones. Asimismo, comprende a los predios rurales que cuenten con una posesión no menor a 5 años y se encuentren en el ámbito de su jurisdicción.

Lo dispuesto en la presente norma entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial.