



## FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

### ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón  
2022

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**Abogado**

**AUTORA:**

Calvo Silva, Criss Kelly (orcid.org/0000-0003-3801-8153)

**ASESORA:**

Dra. Namuche Cruzado, Clara Isabel (orcid.org/0000-0003-3169-9048)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**LIMA-PERÚ**

**2023**

## **DEDICATORIA**

A mis padres por el apoyo incondicional que me brindan para ser alguien en la vida, y poder llegar a cumplir mis sueños.

## **AGRADECIMIENTO**

A DIOS y a mis padres por su paciencia y constancia, a mis hijas por ser el motor de ser alguien en la vida; a mi esposo por sus ánimos, este trabajo no lo hubiese logrado si no fuera por sus consejos que me dieron.



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, NAMUCHE CRUZADO CLARA ISABEL, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022", cuyo autor es CALVO SILVA CRISS KELLY, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 7.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 29 de Noviembre del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
NAMUCHE CRUZADO CLARA ISABEL DNI: 08580729 ORCID: 0000-0003-3169-9048	Firmado electrónicamente por: CNAMUCHEC24 el 04-12-2023 17:45:43

Código documento Trilce: TRI - 0671694



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Declaratoria de Originalidad del Autor**

Yo, CALVO SILVA CRISS KELLY estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Nombres y Apellidos	Firma
CALVO SILVA CRISS KELLY DNI: 45127671 ORCID: 0000-0003-3801-8153	Firmado electrónicamente por: CKCALVOS el 28-08- 2024 22:55:23

Código documento Trilce: INV - 1613565



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR.....	iv
DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR.....	v
ÍNDICE DE CONTEDIOS .....	vi
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT.....	viii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO .....	5
III. METODOLOGÍA .....	19
3.1 TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN .....	19
3.2 Categorías y subcategorías y matriz de categorización .....	20
3.3 Escenario de estudio .....	20
3.4 Participantes .....	21
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	22
3.6 Procedimiento .....	23
3.7 Rigor científico .....	24
3.8 Método de análisis de la información .....	24
3.9 Aspectos éticos .....	24
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	25
V. CONCLUSIONES .....	38
VI. RECOMENDACIONES .....	39
REFERENCIAS.....	40
ANEXOS.....	48

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo analizar la importancia de la Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022. La metodología empleada fue el enfoque cualitativo, tipo de investigación básica, con técnica de recolección de datos que se empleó fue la entrevista. El tema de estudio es muy controversial ya que la problemática que existe aquí en el país también existe en algunos países como España, Colombia y Ecuador por lo que el saneamiento predial es fundamental para tener una ciudad organizada y moderna. Se entrevistó a 6 especialistas en la materia. Finalmente, se concluye que la limpieza adecuada de los bienes inmuebles es extremadamente importante porque así es como se obtiene la posesión.

**Palabras clave:** Prescripción adquisitiva, procedimiento de saneamiento, propiedad

## ABSTRACT

The objective of this research work was to analyze the importance of the Acquisitive Prescription of property ownership for the sanitation of real estate properties, in the Ancón 2022 district. The methodology used was the qualitative approach, type of basic research, with data collection technique. Data that was used was the interview. The topic of study is very controversial since the problems that exist here in the country also exist in some countries such as Spain, Colombia and Ecuador, so property sanitation is essential to have an organized and modern city. Six specialists were interviewed in the subject. Finally, it is concluded that it is of utmost importance that the properties are properly cleaned up, as this will provide enforceability to the property right that one has. In order for a property to be properly cleaned up, the action of various entities or people is required.

**Keywords:** Adquisitive prescription, clearance procedure, property



## I. INTRODUCCIÓN

A nivel mundial, el derecho de propiedad está en una constante evaluación y análisis en función a los diversos fenómenos que en ella surgen. De la revisión de doctrina y jurisprudencia en el Derecho Comparado, la protección de la propiedad engloba distintos factores. A juicio de Alcántara (2020), en el ordenamiento jurídico de España, si bien es cierto, se prefirió el sistema alemán, se adiciona matices donde se resalta un registro *numerus apertus*; no obstante, se debatió a nivel jurisprudencial, debido a que su efectividad no se refleja en la protección de la propiedad, favoreciendo aparición de derechos ocultos y, en consecuencia, propiciando negocios jurídicos ineficaces. En España, el saneamiento de propiedades inmuebles está producido, con una mayor frecuencia en la usucapión, debido a que los ciudadanos están en un constante cambio de vivienda, no estableciendo un lugar determinado para residir de manera continua. En ese orden, la usucapión nace como una oportunidad para los poseedores del bien, que durante un tiempo específico se comportan como propietarios y son percibidos por la sociedad con tal calidad. (Gómez, 2022)

Por otro lado, a nivel internacional sostiene Segre (2020) que el cuidado al derecho del predio en México afecta directamente al crecimiento socioeconómico, incrementándose la inseguridad jurídica. En ese orden, se propuso la regulación de un Proyecto de Ley denominado “Sistema Integral de Gestión Registral” que plantea como objetivo modernizar e innovar el Registro Público, con el propósito de transformar en constitutivo el derecho, reconociéndose como propietario al consignado en el Registro, reduciéndose la corrupción.

A nivel nacional, la informalidad en los predios constituye una problemática y entre las principales causas se sitúa la desinformación o escasos recursos económicos para ejecutar la regularización, debido a que la formalización está sujeta al pago de derecho de trámites u otros costos asociados al trámite. Mayormente, se prefiere por la suscripción de un

contrato privado, sin considerar la inscripción y la seguridad jurídica vinculada al Registro Público. Si bien es cierto, en el Código Civil, el traslado de propiedad no exige la inscripción en el Registro, debido que este último es declarativo, es un mecanismo que otorga una múltiple esfera de protección, en la capacidad al reglamento de legalidad, publicidad, honradez y demás conexos. En función a lo descrito, se estima necesario plasmar la problemática que afecta a la propiedad de los predios en el distrito de Ancón, 2022.

Por otro lado, en Ayacucho, Quispe (2021) sostiene que, en el Distrito Judicial de Ayacucho, se entrevistó a 73 abogados especialistas en la rama registral, que manifestaron la trascendencia de la prescripción adquisitiva, debido a que distintos ciudadanos han adquirido el bien en calidad de propietarios; no obstante, el documento suscrito carece de validez jurídica y, en efecto, impide su inscripción en Registros; empero, la usucapión es apreciada como una solución jurídica para la protección del derecho de propiedad, otorgándole una esfera jurídica que reconoce el derecho de usar, disfrutar, enajenar y gozar del bien. En esa línea, el estudio reflejó que en Ayacucho existe una población de 180.766 de habitantes; sin embargo, solo un 34% tiene inscrita su propiedad, generando una incertidumbre. En ese marco, el proceso de saneamiento de una propiedad es un mecanismo para la protección global de la propiedad, en tanto que, su finalidad es garantizar el pleno disfrute de los derechos inmersos.

Por último, a nivel local, Maldonado (2017) indica que, producto del abundante crecimiento demográfico y físico sin control de la población peruana, se han creado dos ciudades, una corresponde a una ciudad legal y la otra ilegal o también llamada pueblo joven. En este contexto nace la naturaleza jurídica de la usucapión llamada caducidad de la adquisición, cuyo autor comenta que este capítulo pertenece a una persona que posee un bien inmueble por un tiempo determinado y según las condiciones que establece la ley, se utiliza contra quienes aparecen en el registro público de la propiedad como propietarios de estos fondos. Sumado a ello, Ancón es uno de los Distritos que ha experimentado esta masificación, en base a ello se estructuró

una entrevista destinada a trabajadores de SUNARP con la finalidad de determinar si los pobladores de Ancón que acuden a solicitar la prescripción adquisitiva cumplen con todos los requisitos de acuerdo a ley, se arribó al resultado que el 18% siempre, 49% casi siempre presenta toda la documentación, el 33% a veces y 0% casi nunca; con lo cual se puede precisar que la población que cumple con los requisitos en su totalidad, son pocos. Adicionalmente, se reconoce que en el Distrito de Ancón existen muchos casos en trámite sobre solicitudes de prescripción adquisitiva. Finalmente, el autor comenta que, durante los últimos tiempos en el Perú, se han llevado a cabo importantes modificaciones respecto a la tramitación de la regularización de la propiedad, como es el caso de la dualidad en la forma de pedir la usucapión pues en la actualidad se puede pedir vía notarial o judicial, lo cual brinda mayores facilidades al poseedor.

Ante la problemática expuesta, se propone como problema general ¿Cómo debería realizarse la prescripción adquisitiva de dominio de predio, para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito de Ancón 2022?, en los problemas específicos se consignan ¿Cuál es el tratamiento doctrinario y normativo de la prescripción adquisitiva de dominio? ¿Cuál es el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles?

En esa línea argumentativa, el informe detallado se justifica a nivel práctico, porque se utiliza una herramienta que permite recabar información sobre la adquisición de inmuebles, su importancia en la norma jurídica y la conexión con la protección sanitaria de la propiedad, debido a que el registro público no tiene un constitutivo carácter, se considera innecesario y en ningún caso valora la seguridad jurídica que proporciona. En cuanto a la justificación teórica, el trabajo describe el concepto del uso del usucapión, su regulación en el ordenamiento jurídico peruano, el reconocimiento del animus dominis, las teorías propuestas por Savigny e Ihering, y la base jurídica de la protección sanitaria y su incidencia en el derecho propiedad. Por su parte, la justificación metodológica reúne las técnica e instrumento aplicado en la investigación, a su vez, destaca la metodología cualitativa donde el material bibliográfico es útil para el enriquecimiento de conocimientos, así como

reflejar la importancia de la institución jurídica de la posesión y la propiedad. Por último, la investigación consolida su justificación social, debido a que coadyuva a orientar al sistema jurídico peruano hacia una necesaria expansión de información sobre los efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva y su efectividad sobre el saneamiento de propiedades inmuebles.

De acuerdo al objetivo general es analizar de qué manera se determina la efectividad que posee la usucapión para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito Ancón 2022; asimismo tiene como objetivos específicos: 1. Desarrollar cuál es el tratamiento doctrinario y normativo de la prescripción adquisitiva de dominio, en el distrito Ancón 2022 y 2. Desarrollar cuál es el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022.

Finalmente, en lo que respecta a los supuestos, tenemos el supuesto general corresponde a que la usucapión tiene efectividad respecto al saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito de Ancón 2022 .En lo referente a los supuesto específicos: 1. El desarrollo del tratamiento doctrinario y normativo de la prescripción adquisitiva de dominio, nos brindará una mirada minuciosa respecto a dicha figura y a tener clara su aplicación para el caso en concreto, 2. Desarrollar el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles nos ayudará a tener un panorama de cuáles son los pasos a seguir para lograr sanear una propiedad, por ende, sincerar la propiedad y lograr que el poseedor sea el mismo que menciona como dueño en la SUNARP, siempre y cuando cumpla con los requisitos.

## II. MARCO TEÓRICO

A nivel internacional, se tiene a Gonzaga (2019) en su disertación tuvo como objetivo identificar las falencias de la prescripción en el ordenamiento jurídico mexicano. Resulta que la adquisición de inmuebles es un modelo que perfecciona el recibimiento de inmuebles y garantiza la llamada seguridad jurídica, el cual debe estar inscrito en la SUNARP. Acabar con la importancia de la posesión como mecanismo con connotaciones jurídicas y sociales, ya que los vecinos deben participar en el proceso legal para constatar la hostilidad del arrendador.

Respecto a Castelo (2022) en su investigación propone analizar la adquisición de derechos de propiedad y la adquisición de derechos de propiedad. Resulta que un usufructo da derecho a convertirse en propietario de una determinada persona que reúne los requisitos de la ley, quien debe acreditar que se encuentra en posesión abierta, tranquila, continua e ininterrumpida del inmueble del que quiere ser declarado propietario. En resumen, los arrendamientos se ven como una solución para liquidar bienes y preservar la seguridad jurídica.

En la investigación de Garavito (2020) el objetivo es determinar la funcionalidad de las recetas de adquisición de dominios para minimizar problemas futuros. Resulta que el uso e higiene del inmueble, así como la inscripción del inmueble en el registro catastral correspondiente, son muy importantes para proteger los derechos del residente como propietario, sin embargo, el plazo de requisa es de 15 años. En resumen, las normas de derecho fijo de Colombia necesitan ser reformuladas porque los plazos establecidos son más largos que en el sistema de derecho comparado.

Por su parte, Hernández y Hernández (2023) en su artículo menciono como propósito análisis inductivo-deductivo de la institución jurídica de la usucapión y el saneamiento de la propiedad. Dentro de los resultados, se detalló que, en Panamá, existe una problemática sobre la usucapión debido a que es de índole patrimonial, por ende, debe exigirse medios probatorios idóneos para

acreditar en *animus domini* durante el plazo establecido. En conclusión, se afirmó que los medios probatorios propuestos en el proceso judicial no son los correctos debido a que no se exige el testimonio de los vecinos con viviendas aledañas o contiguas, así como el pago de los recibos de luz o arbitrios.

De acuerdo a Vivanco (2019) en su investigación presentó como objetivo la reforma del Código Civil en cuanto a la prescripción adquisitiva y su relación con el patrimonio individual. Los resultados determinaron que, existen lagunas sobre los requisitos de la usucapión. En ese sentido, se concluye que, debe incluirse la exclusión de acceder a la usucapión ante un vicio oculto o clandestinidad de por medio.

A nivel nacional, Quispe (2021) en su investigación, se propuso determinar la correlación entre el uso de títulos notariales y los derechos de propiedad. Los resultados estadísticos muestran una correlación entre el plazo de obtención de la equidad de propiedad notarial y la justicia de predios. En conclusión, la prescripción para la obtención de la propiedad mediante escrituración se basa en el deseo de legalizar y formalizar la propiedad, ya sea real o personal, aunque la cultura y características peruanas tienden a desconocer las exigencias y exigencias de la ley en materia de propiedad.

Similarmente, Huiza (2018) en su investigación sostiene que no existe una disposición normativa que impida o imposibilite que cualquier entidad o ente estatal de carácter administrativo efectúe o lleve a cabo procedimientos vinculados a la prescripción. En conclusión, COFOPRI sí está facultada para efectuar procedimientos de declaración de propiedades para el saneamiento, a fin de regularizar y formalizar las posesiones informales de predios urbanos siempre que las municipalidades provinciales le deleguen dichas facultades.

De igual forma, Córdova (2021) en su investigación propuso un análisis sobre como sanear los predios ubicados en zonas urbanas y la relevancia del acceso a tener seguridad en la provincia de Rioja. Los resultados obtenidos evidencian que el saneamiento en zona urbana es importante y necesario, permite consolidar el registro de propiedad inmuebles en la Provincia de Rioja.

En conclusión, se debe realizar ante la Municipalidad Provincial de Rioja a fin de atender la seguridad jurídica.

Adicionalmente, Peña (2021) en su trabajo de investigación, el cual tiene como finalidad formular y presentar mecanismos que permitan sanear de forma física y legal los predios que se encuentran en posesión del ente estatal. La metodología consideró un nivel descriptivo con un diseño no experimental. Los resultados sostienen que el saneamiento físico como legal posibilita el fomento e incentivo de inversión en el ámbito público y privado. En conclusión, se requiere de una gestión eficiente del apartado inmobiliario estatal, para disponer de bienes inmuebles adecuadamente saneados.

Del mismo modo, Berrocal (2018) en “Las consecuencias de la obtención de plazos en el ámbito del derecho inmobiliario en el ámbito notarial” presenta una metodología que utiliza métodos de tipología cuantitativa, niveles de interpretación y un diseño ex post o retrospectivo.

Los resultados del estudio confirman una relación significativa entre el plazo de prescripción para adquirir bienes y los derechos notariales en el ámbito notarial. En conclusión, los notarios públicos deben ajustar sus actividades y verificar detalladamente los documentos, así como la capacidad de las partes.

Por otro lado, en las cuestiones teóricas se expone la categoría 1 y 2 de la investigación. La prescripción adquisitiva de dominio, según Arribas y Lau (2011) es concebida como una institución jurídica que regula la facultad de una persona para acceder a la propiedad de un bien mueble e inmueble en virtud a una posesión continua, pública y pacífica, acreditando un *animus domini*. Según alega, Gutiérrez (2023) es conocida como usucapión, término compuesto por dos palabras latinas, la primera *usu* y la segunda *capere*, cuya combinación significa adquisición por uso; es una figura jurídica que proviene desde el derecho romano y se debe a la negligencia o falta de cuidado del propietario que se suma a un periodo de tiempo prolongado.

De acuerdo a las bases teóricas se tiene que la posesión contempla dos teorías; la de Savigny e Ihering (1) teoría (subjetiva), postula que la posesión

podrá transmitirse a través de actos jurídicos y dependen de la voluntad de la persona; poseer implica ostentar un bien (cosa=corpus) con una voluntad de dueño (animus). A su vez, encuentra su clasificación en la posesión originaria y la derivada. La posesión originaria implica detentar una cosa con el *animus domini*, a comparación de la segunda clasificación donde la detención se efectúa con el propósito de ejercer la posesión jurídica. (2) De acuerdo a la postura de Von Ihering (teoría objetiva), la posesión no puede obtenerse como una obligación, en tanto que, exteriorizar la posesión de una cosa es suficiente.

En lo referente al título planteado sobre la prescripción adquisitiva de inmuebles, según Gutiérrez (2023) la define como Persona jurídica que se encarga de reconocer situaciones fácticas en las que una persona conserva una propiedad durante un período de tiempo determinado, definido por la ley, después del cual la persona se convierte en propietario legal del objeto, cambiando así la propiedad del objeto. La relación entre posesión y propiedad.

Además, el autor comentó que esta cifra tiene un problema directo en el derecho de propiedad, los cuales pueden ser respaldados por notariado y asistencia legal.

La base del derecho de uso es la formalidad del acto de adquisición por parte del poseedor del inmueble, lo que generará la denominada figura jurídica del inmueble, el cual es un derecho irrevocable porque contiene características inviolables según principios políticos, ley, Constitución Nacional del Perú.

Frente a ello, Espíritu (2019) ve el usufructo como una concesión formal de derechos a través de la cual la posesión puede transformarse en propiedad.

No es sólo un nuevo medio de prueba de propiedad, no es sólo una característica de seguridad vial; más bien, se construye como la identidad de la propiedad misma, como una transferencia formal de los derechos asociados con la posesión.



Añadió que los números son una forma de adquirir bienes y un medio de demostrar la propiedad.

El usufructo exige que el dueño del bien sea reconocido como dueño del bien y que utilice el bien como verdadero dueño dentro del tiempo que señala la presente ley; se trata, por tanto, de un permiso formal mediante la cual la posesión se convierte en propiedad.

Agrega Gómez (2020) La norma sobre la adquisición de derechos de propiedad es un procedimiento de declaración simplificado, cuyas normas deben adaptarse al entorno social de la persona interesada que quiere registrarse como propietario.

Comentó además que esta figura es una forma de adquirir bienes por posesión, la cual se define como el derecho a una cosa sobre otra, ya que el poseedor puede convertirse en propietario directo en base a la posesión continuada por un período legal. La propiedad se puede adquirir por vía notarial o judicial.

Además, el autor también señala que los derechos de propiedad pueden considerarse como un marco de validación del inmueble o como un medio de brindar seguridad jurídica que crea la veracidad del predio.

En lo que refiere a los requisitos para constituir la prescripción adquisitiva de dominio, según Ricaldi y Ramírez (2021) el derecho a la prueba forma parte del debido proceso, y el debido proceso consta de cuatro derechos. Estos son: el derecho a presentar pruebas, el derecho a utilizar adecuadamente los métodos de prueba antes mencionados y el derecho a aceptar y/o rechazar razonablemente dichas pruebas, el derecho a que dichas pruebas sean consideradas adecuada y plenamente durante una audiencia probatoria, y el derecho de un juez evaluar adecuadamente dichas pruebas al momento de dictar sentencia. En este orden, el artículo 505 del Código de Procedimiento Civil establece los medios de prueba generales y especiales que corresponden al proceso legal para la obtención de la

prescripción; sin embargo, aún existen algunas pruebas no especificadas que afectan directamente el resultado del proceso. En el sentido de que tenemos: copias de impuestos a la propiedad y pagos de impuestos a la propiedad tasados, copias de pagos de servicios públicos, títulos de propiedad, documentos de identificación del reclamante y otros dependientes prueba de residencia y prueba final de mejoras a la propiedad por poseedor.

De acuerdo a Castañeda (2022) Se ha estimado que los requisitos para adquirir un inmueble con plazo de prescripción para adquirir el derecho de propiedad son: que el demandante y el abogado firmen la demanda, envíen copia escrita del asiento registral de la propiedad, copia simple del DNI del demandante, ubicación y perímetro al inmueble proyectado, y cédula municipal del propietario correspondiente, certificado de registro de propiedad negativo emitido por la SUNARP, declaraciones testimoniales de al menos 3, pero no más de 6 testigos mayores de 25 años, inspección legal del inmueble, se deberá adjuntar demarcación. Dependiendo del número de partes en el caso, también se pueden exigir costas judiciales por la presentación de pruebas y advertencias.

Finalmente, los autores comentan que la identificación adecuada de la competencia es fundamental para que una reclamación tenga éxito.

Por su parte, Cuadros (2019) comenta que los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio contemplan en primer término una posesión continua e implica la permanencia ininterrumpida del poseedor, así como la preservación del bien diligentemente. En ese marco, no es imprescindible que el poseedor ejerza personalmente el pago de los impuestos, mantenimiento o cultivo de la propiedad, pudiendo para ello requerir de la delegación de funciones. La continuidad alude a la permanencia en un tiempo inicial y al término del ejercicio posesorio, pudiendo presumirse una posesión en el lapso intermedio. Por otro lado, la posesión pacífica implica que no medien actos violentos para ejercer o clandestinidad de por medio. Paralelamente, la posesión pública está relacionada con una posesión conocida por los vecinos con viviendas aledañas; en esa línea, deberá ejercer el uso y disfrute de la propiedad. El *animus domini*

comprende el comportamiento del poseedor que implique reputarse como propietario, con el propósito de conferir el título de propietario.

En cuanto a la regulación de la usucapión, se menciona en la carta magna Peruano, 1984, el cual establece:

#### Artículo 950.- Prescripción adquisitiva

La propiedad fue adquirida con diez años de propiedad y debe tener una continuidad, ser pacífico y público. Fue adquirido como dueño justo y honesto después de cinco años.

Comenta Oblitas (2021) que, en atención al artículo en mención, se puede determinar que aquello que busca la prescripción adquisitiva es determinar y declarar, que persona es la propietaria del bien inmueble y que persona es la que se encuentra en posesión, dejando la posibilidad de considerar a esta última como el dueño real, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por la ley como que esta posesión sea ejercida por un plazo determinado, sea de buena fe, entre otros.

En cuanto a las clases de prescripción adquisitiva de dominio, al respecto Barrios y Rodas (2020) consideran que existen dos tipos: uso ordinario y uso extraordinario.

En cuanto al primero, creemos que fue producido para un comprador de buena fe y tiene un título equitativo. Este tipo de restricción se considera privilegiada porque favorece al cesionario que tiene un derecho equitativo y acorta el plazo del cesionario.

El plazo de prescripción general para la adquisición es breve en lo que respecta a la reclamación de posesión continuada, más corto que el plazo de prescripción especial, después del cual estos poseedores pueden darse cuenta de que están adquiriendo una propiedad, pero no saben que están adquiriendo una propiedad porque están no la justificación del verdadero propietario.

Referente a la posesión extraordinaria, Rojas (2020) comenta que esta no necesariamente debe ser de buena fe, ni se debe poseer título alguno, sólo se requiere del ejercicio pleno de una posesión, pero esta debe ejercerse por el plazo de tiempo prolongado y determinado por la ley. A manera de comentario del autor, sostiene que la diferencia existente entre ambos tipos de usucapión, ella radica en que la ordinaria posee parámetros más exigentes y requisitos minuciosos a comparación de la extraordinaria; la usucapión ordinaria debe cumplir con requisitos de honradez y tener un justo título que no son preciso o iguales a la extraordinaria.

Finalmente, comento Tinajeros (2022) comentó que es una forma de adquisición de bienes que debe entenderse como una forma de adquisición de derechos de propiedad, y que es un hecho jurídico que la ley prevé tal efecto. Realiza estas compras. Al respecto, la doctrina establece que el hecho relevante puede ser de cualquier naturaleza, ya sea un simple hecho natural, un acto o un negocio jurídico. Por tanto, la naturaleza jurídica del usufructo es una forma original de adquirir bienes, ya que no requiere la transferencia de derechos a través de relaciones preexistentes, sino que se otorga cumpliendo las condiciones claramente definidas por la ley. que incluye tiempo y ocupación calificada.

Respecto al saneamiento de propiedades inmuebles, según Mendo (2021) se tiene que esta es una figura es relevante en el derecho, también es necesario comentar que el saneamiento en el Perú es una figura poco impulsada, salvo en los sectores sociales altos pues buscan asesoría especializada, la cual muchas veces resulta costosa y por ese motivo no se encuentra al alcance de toda la población. Por otro lado, existen pocos programas que puedan informar a la población respecto a la importancia de realizar el saneamiento de la propiedad inmueble.

Por su parte Alvarado y Clemente (2021) indican que el saneamiento es un conjunto de procesos de regularización del predio como tal y sostiene una finalidad de inscripción en los Registros Públicos, establece un incremento en la atribución de vida de las personas, pues los dota de seguridad sobre la propiedad que se encuentran posesionando, además pueden ejercer su derecho de

propiedad respecto a cualquiera otra persona que pretenda sacarlos del inmueble. Para lograr el saneamiento de una propiedad, se debe entender que el ente rector e indispensable son los Registros Públicos, los cuales se encuentran destinados a dotar de seguridad jurídica y ello resulta en que los derechos inscritos sean oponibles a terceros.

Por otro lado, Rodríguez (2020) sostiene que en la actualidad efectuar el saneamiento de un predio no es muy difícil, pero se debe cumplir con varios requisitos para lograr la adquisición de la licencia de habilitación urbana, entre los requisitos se ubican el llenado del formulario único, firma del solicitante y los profesionales responsables, copia literal de dominio del bien, entre otros. Adicionalmente, el autor comenta que existen ciertos programas de saneamiento que se encuentran avalados por el Estado, los cuales han podido brindar regularización y modernización, estos programas se encuentran atendiendo el caso de los asentamientos humanos, pues llevan otorgando títulos de propiedad a diversas familias que por desconocimiento no lograba regularizar su propiedad.

En lo que respecta al procedimiento del saneamiento de propiedad inmueble, Alvarado y Clemente (2021) consideran que la finalidad de realizar este trámite es regular el registro del inmueble, el cual luego puede continuar con la construcción del inmueble con el fin de obtener la propiedad del ordenado, permitiendo para ser inscrito en los registros públicos Registre su propiedad. Además, los autores creen que reorganizar su propiedad es brillante por dos principales razones.

La primera razón está relacionada con el efecto protector que proporciona la autorización de propiedad, ya que el registro protege al propietario de terceros malintencionados.

La intención es adquirir el objeto y en relación con otro relacionado con el fin real, el registro facilita la transferencia de la propiedad ya que las propiedades registradas tienen prioridad sobre las no registradas.

De conformidad con Huertas (2022) el saneamiento de predios constituye una figura jurídica que implica la dotación de las condiciones requeridas y necesarias para que un bien inmueble o un predio se encuentre en un estado de sanidad. En palabras de Gamarra (2021) el saneamiento es un conjunto de procedimientos y actividades de carácter técnico que permiten regularizar, formalizar, mejorar y perennizar las condiciones necesarias de sanidad de los predios o bienes inmuebles. La liquidación de bienes inmuebles consiste en procedimientos que regulan la situación jurídica del inmueble con el objetivo de acreditar su idoneidad para su debida inscripción en el registro público correspondiente. Por tanto, el objetivo principal de la reorganización jurídica de la propiedad es lograr el registro; Los documentos estandarizados registrados en el formulario de registro son revisados periódicamente por los notarios a través de examinadores. La base jurídica básica para las instalaciones sanitarias es la Ley N°27157 "Ley de ordenación de las edificaciones".

El propósito del saneamiento es lograr la inscripción de la propiedad en el catastro, lo que le quitará una serie de beneficios y garantizará los derechos del propietario actual.

En palabras de Rodríguez (2020) el saneamiento está concebido como un procedimiento en aras de regularizar la propiedad, reconociendo a la persona, la calidad de poseedor, especialmente cuando está edificado, su actuación está destinada a acreditar ante los registros la titularidad de la propiedad. Para acceder a una partida registral, el ordenamiento jurídico plantea como requisito que el bien esté debidamente saneado. Con la propiedad inmueble saneada, se podrá proceder a su inscripción en registros, teniendo este último el propósito de salvaguardar y proteger el bien, así como a terceros jurídicos de buena fe. A su vez, la inscripción contribuye a la publicidad del bien.

Adicionalmente, Hurtado (2022) comenta que la norma que regula el procedimiento para sanear una propiedad inmueble es la Ley 27157, su reglamento y la ley complementaria 27333, cuerpos normativos que establecen procedimientos para realizar un saneamiento, los cuales dependen del estado legal en el que se encuentra el predio, en cuanto menos perfectos sean los derechos que se tengan sobre el bien, mayores serán los pasos y la complejidad

de los actos que se tendrán que realizar para cumplir con el saneamiento de la propiedad. Ahora, la higiene física prescrita por la ley incluye: higiene física de las áreas de propiedad y edificios, higiene del registro legal de los derechos de propiedad, que deben incluirse en documentos estatales e inscribirse ante la SUNARP, higiene catastral, incluida la inspección de las áreas físicas, propiedad zonas de derechos y Registrar identidades entre regiones e informar los códigos catastrales SNIC del sistema nacional de información catastral.

La importancia que posee sanear una propiedad inmueble, La Rosa (2018) La Rosa (2018) destacó la importancia de la limpieza inmobiliaria, afirmando que la limpieza es necesaria para proteger legal y financieramente el derecho a la propiedad inmobiliaria, lo que en la mayoría de los casos requiere un arduo trabajo.

Con la ayuda del saneamiento, usted puede lograr la plena legalidad, documentación y registro de sus derechos de propiedad y así darle a la propiedad un alto valor económico, garantizar una mayor protección legal de los derechos de propiedad y darlos a conocer a todos.

El saneamiento de la propiedad es una figura jurídica fundamental; sin embargo, la población no tiene un conocimiento pleno, en virtud a ello, según sostiene Mendo (2021) La propiedad informal afecta la falta de instalaciones sanitarias, pero es resultado de la ilegalidad; por lo que es importante elegir una política pública que promueva el saneamiento físico y jurídico del inmueble.

En su mayor parte, las áreas urbanas de Lima tienen propiedades más desarrolladas, con excepción de las áreas rurales donde prevalece la informalidad.

En lo referente a los actores que intervienen en el saneamiento, tenemos que según Berrocal (2018) son: En primer lugar, el municipio es responsable de iniciar el procedimiento recabando información en la instalación y oficina para elaborar un diagnóstico técnico jurídico para realizar el procedimiento frente a las entidades correspondientes. En segundo lugar, el Servicio

Estatal de Supervisión de los Registros Públicos (SUNARP) administra el registro gráfico de propiedades registrales y el archivo de registros registrales. Ante esta unidad se requiere una búsqueda catastral, copia simple o certificada del acta registral, el título del archivo, la anotación de seguridad y la inscripción definitiva. En tercer lugar, la función de la Oficina de Supervisión de los Bienes del Estado. Los bienes de propiedad del Estado incluyen propiedades privadas y públicas, terrenos, etc.

Además, le corresponde brindar capacitación y asistencia técnica a las entidades que integran el sistema soberano de bienestar del país.

En lo que referente a las subcategorías de estudios, se tiene a los tipos de prescripción, al respecto Vega (2018) El artículo 1940 de los Principios Generales de Derechos Civiles de mi estado establece que existen dos tipos de estatutos de prescripción adquisitiva: uno es el estatuto de prescripción adquisitivo general, que requiere posesión de buena fe y propiedad equitativa dentro del período legal. la Ley. La segunda corresponde a la limitación extrema, es decir, la adquisición de bienes con posesión continua, en este caso no se requiere buena fe o honesta propiedad, sino posesión por un período más largo de tiempo, incluso por ley.

La usucapión posee dos vías predominantes a nivel doctrinario. Según anuncia Velásquez (2019), la prescripción por vía judicial se da cuando el poseedor se apersona a la judicatura, Juez Civil, con el propósito de solicitar la usucapión alegando una posesión continua, pacífica, pública y por 10 años. En esta clasificación, el demandado podrá impugnar la decisión. De conformidad al Código Civil, artículo 504°, se realiza en proceso abreviado. A comparación de la usucapión por vía notarial; es un acto suscrito por un notario público de la localidad o región donde está ubicado la bien inmueble materia de inscripción. A raíz de la Ley No 26663, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, se reconocen las características del notario, es importante que el propietario, testigo firme la solicitud y esté autorizado por un abogado, según estipula el artículo 950 del Código Civil



La subcategoría 2 se encuentra denominada por los predios estatales, según Nevado (2022) se encuentran regulado en el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151, denominada Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la normativa establece que aquellos inmuebles que no están inscritos ante la SUNARP y que no constituyen propiedad de privados, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, entonces serán consideradas como de dominio del Estado. Entonces, este tipo de inmuebles no comprende aquellos que tengan propiedad de algún particular, aquellos que pertenecen a las Comunidades Campesinas y Nativas y aquellos predios que pertenecen a pueblos indígenas u originarios.

Por su parte Sánchez (2021), hace una diferencia entre aquellos bienes que se encuentran en dominio público y aquellos de dominio privado, en razón de ello se tiene que los bienes del dominio en mención se destinan a un uso o a un servicio público, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, son pasibles de concesión y de forma excepcional, de acto de administración. Por otro lado, aquellos bienes que se encuentran en dominio privado, no se encuentran atribuidos a un uso ni a un servicio público, son enajenables, pasibles de embargo, pero imprescriptibles.

Por su parte, en cuanto a la normativa vigente de los bienes estatales, se tiene que Rabanal (2021) Las revisiones muestran que la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Patrimonial del Estado” es la encargada de regular el procedimiento relacionado con los bienes del Estado, el cual se ajusta a las normas del sistema patrimonial del Estado, y su autoridad competente es la Autoridad Administrativa del Estado activo o también conocido como SBN.

Este mecanismo legal se encarga de determinar los pasos que deben seguir las entidades gubernamentales en los procesos de obtención, administración y enajenación de activos gubernamentales.

Finalmente, tal como se expresó líneas arriba, la SBN es aquella entidad encargada de la competencia respecto a los predios del Estado, pero La Rosa (2018) Agrega que su función como órgano rector no es sólo desarrollar normas aplicables a los procedimientos relacionados con los bienes protegidos, sino que

también le corresponde funciones educativas y de supervisión, entre otras, que puedan permitir el seguimiento y control de su uso.

Además, Peralta (2020) afirma que esta unidad es la encargada de codificar, completar y actualizar la información para servir a la adecuada gestión del país, así como es la que determina los activos.

El Estado como propiedad estatal, los cuales se han identificado para las necesidades nacionales como playas, plazas, parques, infraestructura vial, ferrocarriles, carreteras y otros para administrarlos y mantenerlos respectivamente.

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1 Tipo y diseño de investigación**

Se trabajo el enfoque cualitativo, puesto que se inicia visualizando el fenómeno social con relación a la informalidad de predios urbanos así considerando todos sus efectos, la cual se realizó la planeación de la problemática. Por su parte, Sueldo (2022) precisa que cuando nos encontramos frente a una discordancia entre la realidad física y la realidad que consten en registros públicos, es sumamente urgente poder efectuar el saneamiento legal, pues este es un procedimiento que se orienta en poder regular de una forma rápida la inscripción registral al propietario, todo ello con el objetivo de poder proteger su derecho sobre el predio en cuestión.

##### **3.1.1 Tipo de investigación**

La presente búsqueda fue de modelo básica, pues así lo menciona Escudero y Cortez (2018) Los estudios de tipo básico están destinados a obtener una comprensión o conceptos nuevos o más amplios de cuestiones que se incluyen en las categorías de estudio de la ley de propiedad.

##### **3.1.2 Diseño de investigación**

En lo que respecta al diseño de esta investigación fue no experimental, atendiendo a lo manifestado Ñaupas (2018) las investigaciones con diseño no experimental, son aquellas en las cuales las categorías o variables que son analizadas y estudiadas no sufren ningún tipo de manipulación o cambio intencionado, es decir, se estudia y se comprenden tal cual se presentan en la realidad.

A continuación, sobre el diseño de la teoría fundamentada está concebida como una metodología que utiliza una cantidad de información relevante para el campo de investigación, a su vez, constituye una base para la elaboración de una base teórica. Se distingue en función a su diseño, como parte de la metodología cualitativa, que permite la conceptualización de información integrada, para desarrollar una teoría en función a la recolección de data empírica, así como su aplicación se presenta en áreas determinadas. (Palacios, 2021)

### **3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización**

Categoría 01: Prescripción adquisitiva de dominio

Tal como menciona Arribas y Lau (2011) es concebida como aquella modalidad mediante la cual una persona puede adquirir la propiedad o el dominio de las cosas en virtud de una posesión continua, pública y pacífica de las mismas como si se tratase del mismo propietario.

Subcategorías:

- Vía notarial
- Vía judicial

Categoría 02: Saneamiento de propiedades inmuebles.

El saneamiento de propiedades inmuebles, la cual tal como menciona Mejorada (2013), constituye una figura jurídica sumamente relevante para el derecho y para esta investigación, pues este concepto implica la dotación de las condiciones requeridas y necesarias para que un bien inmueble o un predio se encuentre en un estado de sanidad.

Subcategorías:

- Estatales
- Privados

Lo antes mencionado se puede constatar en el Anexo 1.

### **3.3 Escenario de estudio**

Hernández et al. (2018) comenta que el escenario de estudio es considerado como aquel ambiente en el cual se va a efectuar el estudio, las características de los participantes y los recursos disponibles que han sido determinados desde la elaboración de la investigación.

De acuerdo con el escenario, se consideró la municipalidad de Ancón, ubicada en Malecón Ferreyros 376, del distrito de Ancón, lugar

donde hemos visto la problemática del estudio, a su vez comprende el lugar donde recopilaremos los datos.

### 3.4 Participantes

Los participantes de esta investigación están conformados por: (05) Abogados especialista en derecho civil, (01) Abogados especialista en derecho corporativo. Seguidamente, se expone la tabla de participantes, la cual contiene los datos principales de cada uno de los entrevistados.

**Tabla 1**  
**Participantes**

Ítems	Apellidos y Nombres	Profesión/Grado Académico	Cargo/Función	Institución donde labora	Años de experiencia	Dirección de la Institución
1.	Mario Guzmán Alfaro	Abogado	Abogado en materia Civil	Consultorio Jurídico		Av. Arenales 1279 Dpto. 20
2.	Pierina Mesa Jorge	Abogada	Abogada en materia civil	Poder Judicial		AV. Paseo de la República con Calle Manuel Cuadros
3.	Mónica Angélica López Gómez	Abogada	Abogada en materia civil	Poder Judicial		AV. Paseo de la República con Calle Manuel Cuadros
4.	Deysi Osorio Fernández	Abogada	Abogado en materia civil	Poder Judicial		AV. Paseo de la República con Calle Manuel Cuadros

5.	Gerald Salvador Bravo Carranza	Abogado	Abogado Corporativo	Consultorio Jurídico	Av. República de Chile 376
6.	Oscar Durand Fernández	Abogado	Abogado materia civil	Poder Judicial	AV. Paseo de la República con Calle Manuel Cuadros

**Fuente:** Elaboración propia

### 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

#### 3.5.1 Técnicas

La técnica de recaudación, recogida de testimonios y utilizada en este estudio fue la entrevista. Según Gallardo (2018), la entrevista resulta ser un método de investigación cualitativo utilizado para recolectar datos primarios. También se puede utilizar para pedirle a una o más personas su opinión y apreciación sobre un tema determinado.

En ese sentido, la investigación propuesta contempló como técnica a la entrevista; y como instrumento la guía de entrevista. En cuanto a la entrevista, Gallardo (2017) indica que a diferencia de los censos pretende obtener información de un determinado grupo o población de su interés, siendo recogida mediante un procedimiento en el cual conversamos con las personas especialistas en la rama del derecho que desarrolla la investigación, con la finalidad de efectuar ciertas preguntas que ayudarán a llegar obtener los objetivos planteados. Según Hernández et al (2018) la guía de entrevista está compuesta por una secuencia lógica de preguntas formuladas en función a las categorías de estudio prescripción adquisitiva de dominio y saneamiento de la propiedad inmueble. Por último, se aprovechó el método de análisis documental es dinámica debido a que recopila la

información elemental de un material bibliográfico, con el objetivo de su posterior análisis inductivo-deductivo.

### **3.5.2 Instrumentos**

En este estudio como instrumento se usó la guía de entrevista, atendiendo a lo expresado por (Ñaupas, Valdivia, Palacios, Romero, 2018) sostiene que la entrevista posee una múltiple clasificación, la guía estructurada, semi estructurada y no estructurada. En el estudio se prefirió una guía semiestructurada, en tanto que, presenta un formato flexible que contribuye al diálogo e interacción entre el participante y el entrevistador.

#### **Procedimientos:**

El proceso de este estudio consiste en comenzar por encontrar el tema de investigación, luego definir el problema, luego identificar las técnicas y métodos que se utilizarán, así como los participantes que proporcionarán datos e información, y establecer el procedimiento de investigación.

Se consideran las limitaciones del estudio y los posibles resultados obtenidos. (Arias, 2022)

### **3.6. Rigor científico:**

Según Ruiz y Valenzuela (2022), para mantener estándares de calidad y objetividad durante la realización del estudio se considerarán los siguientes procedimientos: confiabilidad, transferibilidad y verificabilidad.

Fiabilidad: El objetivo es aumentar la probabilidad de que los resultados obtenidos una vez finalizada la investigación sean legítimos y válidos en el futuro.

Transferibilidad: Después del estudio, los resultados obtenidos pueden validarse y luego aplicarse a otros entornos.

Verificabilidad: garantizar que los efectos y las recomendaciones relevantes se basen en datos e información existentes.

### **3.7. Método de análisis de la información:**

En cuanto a las formas de análisis de testimonios, en la interpretación de los datos encontrados se utilizaron métodos hermenéuticos, inductivos y descriptivos. Además, se realizó un procedimiento de triangulación de datos en el que a cada participante primero se le codificó con su primer apellido(paterno), luego registró sus comentarios en el casillero correspondiente y finalmente se trianguló los datos utilizando el método descrito. En cuanto al enfoque hermenéutico, permite la interpretación de los argumentos esgrimidos por cada profesional involucrado para realizar una interpretación técnica adecuada. (Clavijo et al., 2014). En cuanto al método inductivo, permite verter las expresiones adecuadas a partir del análisis de cada aporte específico que hace el profesional a la conclusión general. (Martínez, 2021). En cuanto al método descriptivo, permitió describir cuántos tipos tiene o cómo se clasifican.

### **3.8 Aspectos éticos:**

Los aspectos éticos de esta investigación siguen las reglas marcadas por la Universidad César Vallejo. Asimismo, también se siguen las disposiciones reglamentarias marcadas por la SUNEDU en el sentido de que los actuales trabajos de investigación se realizan y desarrollan estrictamente de acuerdo con los estándares recomendados por la RAE, y la información y datos se obtienen de fuentes serias, actualizadas y fuentes fiables. Por último, se cumplió con las normas de citación de Apa 7ma edición, a su vez, se cumplió con el Turnitin indicado, según lo permitido de un 20%.



## IV. RESULTADOS

### 4.1 Resultados

En el presente capítulo se desarrolló los resultados que se obtuvieron tras la aplicación del correspondiente instrumento de recopilación de datos e información, con el fin de presentar un orden se considera conveniente codificar a los participantes:

**Tabla 2: Codificación de entrevistados**

Ítems	Apellidos y Nombres	Profesión/Grado Académico	Código
1.	Mario Guzmán Alfaro	Abogado	E1
2.	Pierina Mesa Jorge	Abogada	E2
3.	Mónica Angélica López Gómez	Abogada	E3
4.	Gerald Salvador Bravo Carranza	Abogado	E4
5.	Deysi Karin Osorio Fernández	Abogada	E5
6.	Oscar Durand Fernández	Abogado	E6

**Fuente:** Elaboración propia

Se puede comprobar que la mayoría de los entrevistados son abogados, lo cual también es característico de los entrevistados, que tienen relación directa con el tema de análisis, por lo que sus respuestas son muy importantes en este estudio. En este sentido, luego de analizar las entrevistas y documentos de nuestros participantes, corresponde presentar los resultados alcanzados de acuerdo a los objetivos planteados.

**De acuerdo al Objetivo general:** Analizar de qué manera se determina la efectividad que posee la usucapión para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito Ancón 2022. Se realizó la primera pregunta en su opinión ¿De qué manera se determina la efectividad que posee la usucapión para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023), Mónica Angélica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo Carranza (2023), Deysi Karin Osorio

Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), respondieron que la prescripción adquisitiva es una manera mediante la cual se puede adquirir una propiedad tanto de muebles e inmuebles, por ello lo que se busca es determinar qué tan efectivo resulta ser la usucapión al tema del saneamiento de propiedades inmuebles. Ante ello, se coordina en precisar que es de suma importancia que las propiedades se encuentren debidamente saneadas, pues ello brindará oponibilidad al derecho de propiedad que se tiene. Finalmente, para que una propiedad pueda quedar debidamente saneada, se requiere de la actuación de diversas entidades o personas.

Respecto a la **segunda pregunta**, desde su perspectiva ¿Cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023), Mónica Angélica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo Carranza (2023), Deysi Karin Osorio Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), Los abogados expresaron sobre los requisitos de la usucapión, que son los siguientes: que el bien o cosa se encuentra susceptible de adquirirse por medio de la prescripción, que la persona que desea adquirir dicho bien debe ser la poseedora, además dicha posesión debe encontrar de acuerdo a lo estipulado por la Ley en cuanto al tiempo ininterrumpido que debe durar, debe mediar la buena fe de por medio, entre otros requisitos que se encuentran debidamente regulados en la carta magna, específicamente en el artículo 950.

En cuanto a la **tercera pregunta**, de acuerdo a su experiencia ¿Qué condiciones deben cumplirse para adquirir la propiedad por usucapión y lograr el saneamiento de propiedades inmuebles? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023) Mónica Angélica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo Carranza (2023), Deysi Karin Osorio Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), para que se pueda adquirir la propiedad por usucapión y por ende lograr el saneamiento de propiedades inmuebles, son: ejercer la posesión continua, pacífica, que se cuente con buena fe, todo ello debe ser ejercido por un lapso de 10 años sin interrupciones para que se pueda configurar la prescripción.

## **Categorías emergentes y análisis documental**

Si los resultados del cuestionario se presentan utilizando una guía de preguntas, es apropiado describir los resultados del análisis del documento.

**Objetivo general:** Analizar de qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito Ancón 2022.

**Análisis documental:** Gómez Laurente, Pablo, en su revista denominado “Prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios”

En cuanto al **análisis e interpretación** en relación al **objetivo general**, lo que se busca al accionar la figura de la prescripción, adquirir la propiedad mediante la posesión; es decir, se pretende hacer uso del derecho real sobre la cosa o el bien, lo cual tiene base en que la persona a cumplido con encontrarse en una posesión prolongada y pacífica por el número de años que regula la ley y ello le brinda el derecho de iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el cual le permitirá reconocerse como propietario del bien. Situación que puede ser objetada por el verdadero propietario, para ello se presentarán las pruebas pertinentes que brinden la certeza al Juez de quien es el verdadero propietario del bien y se tome la mejor decisión posible.

La caducidad del dominio se rige por el artículo 950 del Código Civil peruano, según el cual el propietario debe permanecer en control del inmueble por más de 10 años. Además, existen dos tipos de estatutos de usufructo: Qué son: usufructo ordinario y usufructo extraordinario. La primera posee plazos más cortos, se encuentra destinada para aquella persona que ostenta de justo título y por ende no se requiere de plazos; mientras que la segunda, cumple con los plazos ordinarios y se solicita el cumplimiento de los 10 años de posesión para su otorgamiento. Finalmente, se han logrado detectar tres categorías emergentes, las cuales son: los actos posesorios, la seguridad jurídica y la oponibilidad de derecho.

Los actos posesorios, es un acto voluntario que resulta en un cambio físico en la propiedad reclamada y que se puede determinar que ha entrado en contacto con ella por voluntad del propietario.

La seguridad jurídica, el principio básico de la seguridad jurídica es la idea de previsibilidad, es decir, que todo el mundo conozca de antemano las consecuencias jurídicas para el Estado y el individuo. La seguridad jurídica requiere que el ciudadano tenga expectativas razonables sobre cómo debe actuar el gobierno conforme a la ley.

Oponibilidad de derecho, la oposición sólo pretende obligar a terceros a considerar la existencia de otro derecho.

Referente al **Objetivo específico 1**: Desarrollar cual es el tratamiento doctrinario y normativo de la usucapión, la **cuarta pregunta** fue en su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha sido adecuadamente tratada por el sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023) Mónica Angelica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo Carranza (2023), Deysi Karin Osorio Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), respondieron, todos los participantes coinciden en que no se brinda un adecuado tratamiento doctrinario a nivel nacional a la figura de la usucapión, por ello argumentan que esta figura es sumamente polémica y no contribuye el hecho de encontrar jurisprudencia contradictoria pues en algunos tribunales se señala que para adquirir la propiedad mediante esta figura es necesario que se haya desarrollado un proceso judicial o administrativo que declare al poseedor como propietario del bien, por el contrario, otros tribunales señalan que sería suficiente con acreditar la posesión por 10 años. Adicionalmente, los participantes mencionan que esta figura jurídica no ha sido correctamente tratada por el sector doctrinario tanto nacional como internacional, lo cual se evidencia en la información tan repetitiva que se tiene sobre dicha figura, pues se limitan a comentar lo establecidos por las leyes que atreverse a emitir otro tipo de pronunciamiento.

En la relación a la **quinta pregunta**, en su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha recibido un tratamiento normativo adecuado por parte del sector jurídico a nivel nacional e internacional? ¿Por qué? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023) Mónica Angelica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo

Carranza (2023), Deysi Karin Osorio Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), respondieron que, en el panorama nacional, la responsabilidad primordial de la usucapión es la prueba de derecho de propiedad, precisan que la norma jurídica es clara y determinante en cuanto al requisito de la buena o mala fe para esta figura jurídica, además precisan los años mínimos por los cuales se debe mantener esta posesión. Adicionalmente, precisan que la norma únicamente establece requisitos puntuales sobre dicha figura, siendo en algunos casos insuficiente pues se requiere de mayores precisiones. En general, todos los entrevistados consideran que se debe tratar de mejor manera a esta figura, ello en virtud de lo delicada que es por encontrarse en juego el derecho de propiedad, el cual como se sabe es bastante importante para una persona. Por otro lado, respecto al panorama internacional, los entrevistados no opinaron por precisar que no tienen total conocimiento.

En esa misma línea, respecto a la **sexta pregunta** En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la usucapion es una institución jurídica que ha sido relegada y dejada de lado por parte del sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023) Mónica Angelica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo Carranza (2023), Deysi Karin Osorio Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), respondieron, si se ha dejado de lado la figura de la prescripción adquisitiva de dominio y como consecuencia de ello, se puede verificar que la población desconocer el tratamiento de esta figura e incluso desconocen la existencia de esta figura, dicha situación es alarmante. Situación que se puede ver reflejada en que un número muy reducido de personas tienen conocimiento de la existencia de esta figura, situación que es verdaderamente alarmante pues existen miles de personas que se encuentran en estado de incertidumbre en cuanto al derecho de propiedad de un inmueble, pese a que cumplen con todos los requisitos para gestionar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio. Sumado a ello, se precisa que esta figura no tiene total difusión, además se comenta que las personas en la actualidad han restado importancia al derecho de propiedad, una de las razones es que poco se habla de figuras como estas que podrían contribuir con el saneamiento de propiedades en diversos sectores del país, lo cual quitaría margen de acción a aquellas

personas inescrupulosas que pretenden traficar con terrenos y jugando con la ilusión de familias enteras.

### **Categorías emergentes y análisis documental**

Referente al **Objetivo específico 1**: Desarrollar cual es el tratamiento doctrinario y normativo de la prescripción adquisitiva de dominio.

**Análisis documental:** Análisis del expediente N° 00925-2017-0-0401-JR-CI-05

En cuanto al **análisis e interpretación** en relación al **objetivo específico 1**, se tiene que se puede determinar que la usucapión es la forma jurídica capaz de reconocer una situación de hecho, posee relación directa con el derecho de propiedad y puede llevarse mediante la vía notarial y la judicial. Contribuye en brindar formalidad a una persona que en principio sólo ostentaba la posesión del bien. Finalmente, los requisitos para poder constituir la prescripción adquisitiva de dominio, se ubica al ofrecimiento de pruebas como el principal, las mismas que serán actuadas durante el desarrollo del proceso, estos medios pueden ser generales y especiales. Los medios probatorios contribuirán a que el Juez tenga mayor convicción de otorgar o no la prescripción adquisitiva de dominio en favor del posesionario, situación que lo convertiría en el nuevo propietario del bien; por ese motivo, es sumamente importante el presentar medios probatorios. Finalmente, se han logrado detectar cuatro categorías emergentes, las cuales son: el dominio de predios, la buena fe, la posesión continua y la partida registral.

Referente al **Objetivo específico 2**: Desarrollar cual es el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles. La **séptima pregunta** fue En su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles ha recibido un tratamiento doctrinal y normativo adecuado en nuestro país? ¿Por qué? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023) Mónica Angelica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo Carranza (2023), Deysi Karin Osorio Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), respondieron, que el saneamiento de propiedades inmuebles no recibe un tratamiento doctrinal y normativo adecuado en nuestro país. Sumado a ello, expresan que la demanda de prescripción es promovida ante los Juzgados Mixtos o Civiles por un tema de especialidad y celeridad procesal,

deberían de crearse los Juzgados de tierras para que las pretensiones de los posesionarios sean resueltas en tiempos prontos y no así eternos. También, que en la actualidad no existe una promoción de ello y como consecuencia no toda la población se encuentra informada de la importancia de efectuar el saneamiento de sus propiedades, por ese motivo existen tantos problemas relacionados con el tráfico de terrenos al interior del país. Finalmente, no se promueve el saneamiento de propiedades en el país, de tal forma que se cree que es una práctica exclusiva de las personas que poseen mayores recursos.

Siguiente con lo mencionado anteriormente, respecto a la **octava pregunta**, En su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles permite beneficiar y favorecer la seguridad jurídica? ¿Por qué? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023) Mónica Angelica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo Carranza (2023), Deysi Karin Osorio Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), respondieron, que el saneamiento de propiedades inmuebles permite beneficiar y favorecer la seguridad jurídica. Además, precisan que la seguridad jurídica consistiría en liberarlo de traficantes de terrenos que ejercen pseudo dirigentes barriales por interés económico, los cuales generan conflictos sociales, ante la ausencia de las entidades estatales para facilitar el derecho de la prescripción para el poseedor. En ese mismo sentido, argumentan que el sanear la propiedad contribuye a evitar que personas mal intencionadas intentan apropiarse del inmueble, además otorga el derecho de propiedad sobre el inmueble y al estar registrado en SUNARP es oponible ante cualquier situación de controversia. Finalmente, es evidente que tener una propiedad debidamente saneada evitar futuros problemas, por ello se debe incentivar el saneamiento de las propiedades en la población pues es una de las formas de evitar o poner en riesgo la propiedad, además al registrar el inmueble se evitar presentar problemas a futuro.

Por último, respecto a la **novena pregunta**, en su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles posibilita que exista certidumbre jurídica al efectuar actos de disposición de bienes inmuebles? Los especialistas entrevistados, Mario Guzmán Alfaro (2023), Pierina Mesa Jorge (2023) Mónica Angelica López Gómez (2023), Gerald Salvador Bravo Carranza

(2023), Deysi Karin Osorio Fernández (2023), Oscar Durand Fernández (2023), respondieron, que el sanear una propiedad inmueble posibilita que exista certidumbre jurídica al efectuar actos de disposición de bienes inmuebles. Además, los participantes argumentan que toda persona tiene el derecho a generarse un proyecto de vida y siendo que la prescripción se encuentra reconocida por Ley, la certidumbre jurídica es la declaratoria de propiedad ganada por el transcurso del tiempo y como tal tendrá el libre derecho de disponer del mismo. Sostienen además que debe entenderse que la seguridad jurídica es un principio jurídico general según el cual toda persona debe tener certeza y conocimiento previo de las consecuencias jurídicas de sus acciones e inacciones. Además, es correcto precisar que la limpieza del inmueble aumenta la seguridad jurídica. Finalmente, la compensación inmobiliaria se refiere a combinar la propiedad y los derechos de propiedad de bienes inmuebles con la propiedad de unidades públicas a nivel nacional, departamental, regional o municipal. La propiedad es sanitaria, todo lo relacionado con esta propiedad está en orden y la propiedad del inmueble está oficialmente registrada, derecho que protege a su dueño.

### **Categorías emergentes y análisis documental**

Referente al **Objetivo específico 2**: Desarrollar cual es el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles.

**Análisis documental:** Mendo Marcelo Erick (2020), en cuanto al **análisis e interpretación** en relación al **objetivo específico 2**, se tiene que el saneamiento de propiedades inmuebles, corresponde a una figura que ostenta especial relevancia para el derecho. También, precisa que en el país no se le viene brindado la relevancia que esta figura jurídica posee, por el contrario, no existe información al respecto y únicamente los sectores sociales altos son los que se preocupan por efectuar el saneamiento de sus propiedades, pues saben la relevancia que ello tiene. Finalmente, se sostiene que el saneamiento es un conjunto de actos o procesos que deben seguirse para poder concluir con la inscripción de forma correcta en los Registros Públicos, lo cual le otorga total oponibilidad al derecho de propiedad que se tiene sobre el predio. Al hablar de saneamiento de propiedad, indiscutiblemente se debe hablar de los Registros



Públicos pues son los encargados de hacer pública la información, lo cual brinda seguridad y los derechos registrados ahí son oponibles a terceros, dejándolos imposibilitados de alegar desconocimiento sobre el derecho de propiedad sobre un bien. Finalmente, se han logrado detectar dos categorías emergentes, las cuales son: el proceso judicial y la posesión pacífica.

Proceso judicial, Conjunto de actividades encadenadas y reguladas por el derecho procesal, desarrolladas por órganos con o sin intervención de otras personas.

La posesión pacífica, es aquella que adquiere el poseedor sin violencia.

## V. DISCUSIÓN

Después de realizar un estudio titulado "Normas para la adquisición de derechos de propiedad para la renovación de propiedades en la zona de Ancón 2022", llegamos al objetivo general: analizar cómo se determina la validez de la propiedad de Prescripción adquisitiva de dominio para el saneamiento de inmueble del distrito de ancón de 2022 para la renovación de inmuebles en la zona de Ancona. En cuanto al supuesto general, es coherente que el plazo de prescripción para la adquisición del inmueble se refiera a la rehabilitación del inmueble en 2022 en la zona de Ancona.

De acuerdo a las tres primeras preguntas, las cuales contribuyen con dar respuesta al objetivo general planteado, en dicho sentido, en la primera pregunta los seis participantes que en su totalidad son abogados, manifestaron encontrarse de acuerdo en que la prescripción adquisitiva es una manera mediante la cual se puede adquirir una propiedad de patrimonio tanto muebles e inmuebles, por ello lo que se busca es determinar qué tan efectivo resulta ser la usucapión para el tema del saneamiento de propiedades inmuebles. Ante ello, se coordina en precisar que es de suma importancia que las propiedades se encuentren debidamente saneadas, pues ello brindará oponibilidad al derecho de propiedad que se tiene. Finalmente, Para que una propiedad pueda quedar debidamente saneada, se requiere de la actuación de diversas entidades o personas. En lo que respecta a la segunda pregunta, los seis participantes expresaron que los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio de predios, son los siguientes: que el bien o cosa se encuentra susceptible de adquirirse por medio de la prescripción, que la persona que desea adquirir dicho bien debe ser la poseedora, además dicha posesión debe encontrar de acuerdo a lo estipulado por la Ley N° 27157 en cuanto al tiempo ininterrumpido que debe durar, debe mediar la buena fe de por medio, entre otros requisitos que se encuentran debidamente regulados en la carta magna, específicamente en el artículo 950°. Finalmente, en cuanto a la tercera pregunta, se tiene que todos los seis participantes coinciden en que los requisitos para que se pueda adquirirse la propiedad por usucapión y por ende lograr el saneamiento de propiedades inmuebles, son: ejercer la posesión continua, pacífica, que se cuente con buena

fe, todo ello debe ser ejercido por un lapso de 10 años sin interrupciones para que se pueda configurar la prescripción.

Comenta Oblitas (2021) que, se puede determinar que aquello que busca la prescripción adquisitiva es determinar y declarar, que persona es la propietaria del bien inmueble y que persona es la que se encuentra en posesión, dejando la posibilidad de considerar a esta última como el dueño real, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por la ley como que esta posesión sea ejercida por un plazo determinado, sea de buena fe, entre otros.

De acuerdo a las preguntas cuatro, cinco y seis, las cuales contribuyen con dar respuesta al primer objetivo específico planteado, en dicho sentido, ante la cuarta interrogante todos los participantes coinciden en que no se brinda un adecuado tratamiento doctrinado a nivel nacional a la figura de la usucapión, por ello argumentan que esta figura es sumamente polémica y no contribuye el hecho de encontrar jurisprudencia contradictoria pues en algunos tribunales se señala que para adquirir la propiedad mediante esta figura es necesario que se haya desarrollado un proceso judicial o administrativo que declare al poseedor como propietario del bien, por el contrario, otros tribunales señalan que sería suficiente con acreditar la posesión por 10 años. Adicionalmente, los participantes mencionan que esta figura jurídica no ha sido correctamente tratada por el sector doctrinario tanto como nacional como internacional, lo cual se evidencia en la información tan repetitiva que se tiene sobre dicha figura, pues se limitan a comentar lo establecidos por las leyes que atreverse a emitir otro tipo de pronunciamiento.

En cuanto a la quinta interrogante, se tiene que los entrevistados en su totalidad comentan que, en el panorama nacional, la misión primordial de la usucapión es la muestra de derecho de inmueble, precisan que la norma jurídica es clara y determinante en cuanto al requisito de la buena o mala fe para esta figura jurídica, además precisan los años mínimos por los cuales se debe mantener esta posesión. Adicionalmente, precisan que la norma únicamente establece requisitos puntuales sobre dicha figura, siendo en algunos casos insuficiente pues se requiere de mayores precisiones. En general, todos los entrevistados consideran que se debe tratar de mejor manera a esta figura, ello

en virtud de lo delicada que es por encontrarse en juego el derecho de propiedad, el cual como se sabe es bastante importante para una persona. Por otro lado, respecto al panorama internacional, los entrevistados no opinaron por precisar que no tienen total conocimiento. Finalmente, sobre la sexta interrogante, Al respecto, en su totalidad los participantes manifiestan que, si se ha dejado de lado la figura de la usucapión y como consecuencia de ello, se puede verificar que la población desconoce el tratamiento de esta figura e incluso desconocen la existencia de esta figura, dicha situación es alarmante. Situación que se puede ver reflejada en que un número muy reducido de personas tienen conocimiento de la existencia de esta figura, situación que es verdaderamente alarmante pues existen miles de personas que se encuentran en estado de incertidumbre en cuanto al derecho de propiedad de un inmueble, pese a que cumplen con todos los requisitos para gestionar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio. Sumado a ello, se precisa que esta figura no tiene total difusión, además se comenta que las personas en la actualidad han restado importancia al derecho de propiedad, una de las razones es que poco se habla de figuras como estas que podrían contribuir con el saneamiento de propiedades en diversos sectores del país, lo cual quitaría margen de acción a aquellas personas inescrupulosas que pretenden traficar con terrenos y jugando con la ilusión de familias enteras.

Según Garavito (2020), cabe señalar que el plazo de prescripción para la adquisición de terrenos es una entidad jurídica que es capaz de identificar la situación real, tiene una conexión directa con el derecho de propiedad y puede aplicarse notarial y legalmente. Promueve formalidades para una persona que básicamente sólo tiene propiedades. El requisito previo para la extinción del derecho de dominio es la presentación de prueba como cuestión básica, sobre la que se actúa en el desarrollo del proceso y que puede ser general y específica. La prueba contribuye a que el juez tenga mayor convicción respecto de conceder o no la caducidad de la adquisición a favor del propietario, lo que lo convertiría en el nuevo dueño del inmueble; Por tanto, aportar pruebas es muy importante. Finalmente, se han logrado detectar cuatro categorías emergentes, las cuales son: el dominio de predios, la buena fe, la posesión continua y la partida registral.

Asimismo, las preguntas siete, ocho y nueve, las cuales contribuyen con dar respuesta al segundo objetivo específico planteado, en dicho sentido, ante

la séptima interrogante todos los participantes coinciden en que el saneamiento de propiedades inmuebles no recibe un tratamiento doctrinal y normativo adecuado en nuestro país. Sumado a ello, expresan que la demanda de prescripción es promovida ante los Juzgados Mixtos o Civiles por un tema de especialidad y celeridad procesal, deberían de crearse los Juzgados de tierras para que las pretensiones de los poseionarios sean resueltas en tiempos pronto y no así eternos. También, que en la actualidad no existe una promoción de ello y como consecuencia no toda la población se encuentra informada de la importancia de efectuar el saneamiento de sus propiedades, por ese motivo existen tantos problemas relacionados con el tráfico de terrenos al interior del país. Finalmente, no se promueve el saneamiento de propiedades en el país, de tal forma que se cree que es una práctica exclusiva de las personas que poseen mayores recursos. En cuanto a la octava interrogante, se obtuvo que la totalidad de los participantes sostienen que el saneamiento de propiedades inmuebles permite beneficiar y favorecer la seguridad jurídica. Además, precisan que la seguridad jurídica consistiría en liberarlo de traficantes de terrenos que ejercen pseudo dirigentes barriales por interés económico, los cuales generan conflictos sociales, ante la ausencia de las entidades estatales para facilitar el derecho de la prescripción para el poseedor. En ese mismo sentido, argumentan que el sanear la propiedad contribuye a evitar que personas mal intencionadas intenten apropiarse del inmueble, además otorga el derecho sobre el inmueble y al estar registrado en SUNARP es oponible ante cualquier situación de controversia. Finalmente, es evidente que tener una propiedad debidamente saneada evitar futuros problemas, por ello se debe incentivar el saneamiento de las propiedades en la población pues es una de las formas de evitar o poner en riesgo la propiedad, además al registrar el inmueble se evita presentar problemas a futuro. Finalmente, en cuanto a la última interrogante, se tiene que todos los participantes coordinan al establecer que el sanear una propiedad inmueble posibilita que exista certidumbre jurídica al efectuar actos de disposición de bienes inmuebles. Además, los participantes argumentan que toda persona tiene el derecho a generarse un proyecto de vida y siendo que la prescripción se encuentra reconocida por Ley, la certidumbre jurídica es la declaratoria de propiedad ganada por el transcurso del tiempo y como tal tendrá el libre derecho de disponer del mismo.

## VI. CONCLUSIONES

**Primero:** Se analizó que para determinar la efectividad que posee la usucapión para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles, es cumplir con los requisitos que se encuentran tipificados en el Código Civil art. 950, asimismo cumplir con las instituciones jurídicas del estado, como son Registros Públicos, COFOPRI, SBN, Gobiernos Regionales.

**Segundo:** Se desarrolló que el tratamiento doctrinario y normativo de la usucapión, es llevarse a cabo mediante notarial y judicial, donde vía notarial comprenden predios urbanos con o sin edificación y vía judicial se da para bienes muebles e inmuebles con buena o mala fe y comprenden tanto para predios rurales y urbanos.

**Tercero:** Se desarrolló que el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles, no se encuentra difundida como debería ser en la sociedad, es más se cree que el sanear la propiedad corresponde a asuntos de personas con dinero o capacidad adquisitiva mayor, situación que debería revertirse pues en la actualidad existen muchos traficantes de predios que se aprovechan justamente de que las propiedades no se encuentran debidamente saneadas y las venden, ocasionando un grave problema para los interesados y para el orden social.

## VII. RECOMENDACIONES

**Primero:** Se recomienda a la Municipalidad implementar programas de autocad, ARCGIS, como medio alternativo para poder realizar el procedimiento de saneamiento de bien inmueble en relación a la usucapión, ya que este sería un medio mucho más rápido y sencillo.

**Segundo:** Se recomienda a la municipalidad, capacitar a funcionarios del área de catastro, con el fin de que tengan mayor conocimiento sobre la rama catastral y de posesión para brindar un mejor servicio y acelerar el trámite documentario respecto al nuevo procedimiento que sería implementado.

## REFERENCIAS

Acosta, M. (2011). Los retos del proceso de titulación y saneamiento como Protección a la Propiedad Indígena. *Wani*, 60. doi: <https://doi.org/10.5377/wani.v60i0.261>

Alcántara, A. (2020). Los problemas de la Inscripción Registral y su solución mediante técnicas de representación gráfica. En A. Alcántara, *Propiedad Registral* (pág. 587). Universidad de Granada.

Alvarado, J., & Clemente, C. (2021). Procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos. Lima, Perú. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/96482/Alvarado\\_GJA-Clemente\\_RCL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/96482/Alvarado_GJA-Clemente_RCL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Araujo, H. (abril de 2019). Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el Derecho Civil Peruano. Cajamarca, Perú: Universidad Nacional de Cajamarca. Obtenido de <https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14074/2780/TESIS%20MAESTRIA%20-HUMBERTO%20ARAUJO%20ZELADA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Arias, J. (2022). *Metodología de la Investigación Científica*. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú S.A.C. doi:[https://repositorio.concytec.gob.pe/bitstream/20.500.12390/3109/1/2022\\_Metodologia\\_de\\_la\\_investigacion\\_El\\_metodo\\_%20ARIAS.pdf](https://repositorio.concytec.gob.pe/bitstream/20.500.12390/3109/1/2022_Metodologia_de_la_investigacion_El_metodo_%20ARIAS.pdf)

Arribas, G., & Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿Saliendo de la “Caverna”? *Themis*, 1 (1), 149-166. Obtenido de <https://bit.ly/3W4A08c>

Barrios, H., & Rodas, L. (Julio de 2020). La prescripción adquisitiva de dominio y los poseedores precarios del asentamiento humano Lomo de Corvina Lima Sur, 2020. Lima, Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1371/Tesis?sequence=1&isAllowed=y>



Bernardino, C., & Valenzuela, R. (2022). Metodología de la investigación. Fondo Editorial. doi: <https://fondoeditorial.unat.edu.pe/index.php/EdiUnat/catalog/book/4>

Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial*. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Obtenido de <https://bit.ly/3W2OuFP>

Castañeda, C. (2022). Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y judicial, Lima, 2019. Lima, Perú. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/33147/Casta%20Lopez%20Christian%20Raul.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Castelo, F. (2022). *La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles como forma de adquirir la propiedad ajena en el Ecuador*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de <https://bit.ly/3BqgsIt>

Coca, S. (2020). *¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Bien explicado*. Obtenido de [https://lpderecho.pe/prescripcion\\_adquisitiva\\_de\\_dominio-derechos-reales/](https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/) Legis.pe:

Congreso de la República. (1984). Código Civil Peruano. Lima, Perú. Obtenido de <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>

Córdova, L. (2021). *El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019*. Universidad César Vallejo.

Cuadros, G. (2019). La posesión como base de la prescripción adquisitiva de dominio. Huacho, Perú. Obtenido de [http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/12739/Tesis\\_62247.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/12739/Tesis_62247.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Escudero, C., & Cortez, L. (2018). *Técnicas y métodos cualitativos para la investigación científica*. Ecuador: UTMACH.

Espíritu, A. (2019). Prescripción Adquisitiva de Dominio. Huacho, Perú. Obtenido de [http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/20.500.129076/15545/Tesis\\_66733.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/20.500.129076/15545/Tesis_66733.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Gallardo, E. (2017). *Metodología de la Investigación*. Huancayo: Universidad Continental. Obtenido de <https://bit.ly/3oLyDLU>

Gallardo, E. (2018). *Técnicas e instrumentos de recolección de datos: presentaciones animadas*. Perú: Universidad Continental. Obtenido de <https://bit.ly/43tIM4I>

Gamarra, J. (2021). Saneamiento de propiedades inmuebles a través de prescripción adquisitiva dominio de predios, en sede municipal del distrito de Comas - 2020. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/80600?show=full>

Gamarra, J. (2021). Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/80600/Mendo\\_ME L-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/80600/Mendo_ME L-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Garavito, D. (2020). PROYECCIÓN A UNA DOBLE SALIDA SOCIO-JURÍDICA AL PROBLEMA HISTÓRICO DE BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA POR LA FIGURA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. Obtenido de <https://repository.unilibre.edu.co/handle/10901/20496>

Gómez, E. (2022). SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y EL TERCERO DE BUENA FE EN LOS REGISTROS PÚBLICOS-LIMA-2022. Obtenido de <https://repositorio.upsjb.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14308/4591/T-TPA-GOMEZ%20CUBILLAS%20ESTHER%20DIONILA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gómez, P. (2020). Prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios. Lima, Perú. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/76408/Gomez\\_LP-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/76408/Gomez_LP-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Gonzaga, J. (2019). *Análisis de la usucapión sobre bienes inmuebles en México, como modelo de seguridad jurídica. En un sistema de transferencia de*

*propiedad deficiente frente a un contexto neoliberal.* Universidad Nacional Autónoma de México. Obtenido de <https://bit.ly/3BsRMZy>

Gutiérrez, R. (2023). PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO ESTATAL DE DOMINIO PRIVADO. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE N°00925-2017-0-0401-JR-CI-05. Obtenido de [https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/3996/Gutierrez%2C%20Rolando\\_Trabajo%20de%20suficiencia%20profesional\\_Derecho\\_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/3996/Gutierrez%2C%20Rolando_Trabajo%20de%20suficiencia%20profesional_Derecho_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Gutiérrez, R. (abril de 2023). Prescripción adquisitiva de dominio de predio estatal de dominio privado. Análisis del Expediente N° 00925-2017-0-0401-JR-CI-05. Lima, Perú. Obtenido de [https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/3996/Gutierrez%2C%20Rolando\\_Trabajo%20de%20suficiencia%20profesional\\_Derecho\\_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/3996/Gutierrez%2C%20Rolando_Trabajo%20de%20suficiencia%20profesional_Derecho_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Hernández, L., & Hernández, N. (2023). La prescripción adquisitiva de dominio y el saneamiento de la propiedad inmueble en Panamá. *Revista Colegiada de Ciencias Jurídicas*, 4(2). Obtenido de <https://revistas.up.ac.pa/index.php/revcolciencia/article/view/3720>

Hernández, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta.* doi: <https://virtual.cuautitlan.unam.mx/rudics/?p=2612>

Huertas, H. (2022). La prescripción Adquisitiva de Dominio de 2022. Obtenido de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1892/TRABAJO%20DE%20INVESTIGACION%20N-HUERTAS%20SALAS%20HUGO%20ENRIQUE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Huiza, R. (2018). *Análisis dogmático jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI periodo 2014 - 2015 Huaraz.* Universidad San Pedro. Obtenido de <https://bit.ly/3O7pFXi>

Hurtado, I. (2022). La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial, como ejercicio abusivo de derecho. Trujillo, Perú. Obtenido de

[http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/9545/1/REP\\_IRENE.HURTADO\\_LA.OPOSICION.EN.LA.PRESCRIPCION.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/9545/1/REP_IRENE.HURTADO_LA.OPOSICION.EN.LA.PRESCRIPCION.pdf)

La Rosa, L. (2018). Nuevos alcances para el saneamiento de la propiedad predial estatal. Lima, Perú. Obtenido de [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13874/LA\\_%20ROSA\\_GALLANGOS\\_LUIS\\_ALBERTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13874/LA_%20ROSA_GALLANGOS_LUIS_ALBERTO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Maldonado, J. (2017). Influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y la implementación de las leyes 27157 - 27333 en la formalización de los predios urbanos del Cono Norte de Lima 2014-2016. Lima, Perú. Obtenido de [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2775/MAEST\\_DE\\_RECH\\_NOTA\\_REGIST\\_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2775/MAEST_DE_RECH_NOTA_REGIST_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Mejorada, M. (2013). La posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad* (40). Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

Mendo, E. (2021). *Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en la Sede Municipal del distrito de Comas, 2020*. Universidad César Vallejo. Obtenido de <https://bit.ly/3MavX5M>

Mendo, E. (2021). Saneamiento de propiedades inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la Sede Municipal del Distrito de Comas - 2020. Lima, Perú. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/80600/Mendo\\_MEL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/80600/Mendo_MEL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ministerio de Economía y Finanzas. (2020). SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL (SFL). Obtenido de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/inv\\_publica/docs/capacitaciones/infografia/23\\_Infografia\\_Procedimiento\\_de\\_saneamiento\\_fisico\\_legal.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/inv_publica/docs/capacitaciones/infografia/23_Infografia_Procedimiento_de_saneamiento_fisico_legal.pdf)

Nevado, I. (2022). Informalidad urbana y el saneamiento de predios estatales del Pueblo Tradicional de Mórrope, 2022. Lima, Perú. Obtenido de

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/96503/Nevado\\_CI-M-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/96503/Nevado_CI-M-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y)

Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis*. Bogotá: Ediciones de la U.

Oblitas, J. (febrero de 2021). La declaración judicial de prescripción frente a la reivindicación. Lima, Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1215/Oblitas%20Ciguenas%2c%20Jose%20Antonio.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Palacios, O. (2021). La teoría fundamentada: origen, supuestos y perspectivas. *Intersticios sociales* (22), 123. doi: [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-49642021000200047](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-49642021000200047)

Peña, K. (2021). *Mecanismos de saneamiento físico legal de predios en posesión del Estado inscritos a nombre de particulares*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de <https://bit.ly/3OaUgDi>

Peralta, M. (2020). Capacitación SBN en la productividad de saneamiento de predios estatales en el Gobierno Regional de Arequipa, 2019. Lima, Perú. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/53134/Peralta\\_CI-M-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/53134/Peralta_CI-M-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Quispe, R. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2020*. Universidad Alas Peruanas.

Rabanal, R. (2021). Repercusión del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 en la administración y registro de los bienes de Dominio Público de la Policía Nacional del Perú. Lima, Perú. Obtenido de [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21950/RABANAL\\_CALDER%c3%93N\\_ROXANA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21950/RABANAL_CALDER%c3%93N_ROXANA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ricaldi, D., & Ramírez, J. (2021). La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la

Ciudad de Huancayo, 2018. Huancayo, Perú. Obtenido de <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3340/TESIS%20%2813%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Rodríguez, S. (2020). Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca. Chiclayo, Perú. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47953/Rodriguez\\_YShE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47953/Rodriguez_YShE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Rojas, M. (2020). La prescripción adquisitiva de dominio por posesión de buena fe y el derecho a la propiedad Lima, 2016. Lima, Perú. Obtenido de [https://repositorio.uap.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/20.500.12990/4566/Tesis\\_Prescripci%c3%b3n\\_Adquisitiva.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uap.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/20.500.12990/4566/Tesis_Prescripci%c3%b3n_Adquisitiva.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Sánchez, K. (2021). Fortalezas y debilidades del procedimiento de saneamiento de los bienes estatales (PREDIO-INMUEBLE). Lima, Perú. Obtenido de [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/22302/SANCHEZ\\_SANCHEZ\\_KARINA\\_MASSIEL%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/22302/SANCHEZ_SANCHEZ_KARINA_MASSIEL%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Santos, I. (2018). Prescripción Adquisitiva. Obtenido de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/306>

Segrera, P. (2020). La Seguridad Jurídica en el Registro de la Propiedad. Tecnológico de Monterrey.

Sueldo, A. (2022). Saneamiento legal y la formalización de propiedad en un Fondo de Vivienda, Lima, 2022. Lima, Perú. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/96026/Sueldo\\_PAH-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/96026/Sueldo_PAH-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y)

Tinajeros, M. (03 de enero de 2022). El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales. *Revista de derecho YACHAQ* (13), 41-56. Obtenido de <https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/914/1131>

Vega, R. (2018). La prescripción adquisitiva en sede notarial y las causas que producen la nulidad del título de propiedad. Lima, Perú. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/21219/Vega%20G%c3%b3mez%2c%20Richard%20Rand%c3%ba.pdf?sequence=6&isAllowed=y>

Velásquez, B. (2019). La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios en la ciudad de Huancayo, 2018. Obtenido de [https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/7103/3/IV\\_FDE\\_312\\_TE\\_Velasquez\\_Malcalaya\\_2019.pdf](https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/7103/3/IV_FDE_312_TE_Velasquez_Malcalaya_2019.pdf)

Vivanco, G. (2019). *La prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal*. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Obtenido de <https://bit.ly/41Fd5ll>

## ANEXOS

### Anexo 01.- Matriz De Categorización Apriorística

PROBLEMA DE INVESTIGACION	OBJETIVOS DE INVESTIGACION	CATEGORIZACION	CONCEPTUALIZACION	TIPO, DISEÑO Y NIVEL DE INVESTIGACION	MUESTREO	TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS
<p><b>Problema General:</b></p> <p>¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio de predio, puede lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito de Ancón 2022?</p> <p><b>Problema específico 1:</b></p> <p>¿Cuál es el tratamiento doctrinario y normativo de la prescripción adquisitiva de dominio?</p> <p><b>Problema específico 2:</b></p> <p>¿Cuál es el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles?</p>	<p><b>Objetivo General</b></p> <p>Analizar de qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito Ancón 2022</p> <p><b>Objetivo Específico 1:</b></p> <p>Desarrollar cual es el tratamiento doctrinario y normativo de la prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p><b>Objetivo Específico 2:</b></p> <p>Desarrollar cual es -*el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles.</p>	<p><u>Categoría 1</u></p> <p><b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO</b></p> <p><b>Subcategoría 1:</b></p> <p>Vía notarial</p> <p><b>Subcategoría 2</b></p> <p>Vía judicial</p> <p><u>Categoría 2</u></p> <p><b>SANEAMIENTO DE PROPIEDADES INMUEBLES</b></p> <p><b>Subcategoría 1:</b></p> <p>Estatales</p>	<p><b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</b></p> <p>Como aquella modalidad mediante la cual una persona puede adquirir la propiedad o el dominio de las cosas en virtud de una posesión continuada, publica y pacífica de las mismas como si se tratase del mismo propietario.</p> <p><b>SANEAMIENTO DE PROPIEDADES INMUEBLES</b></p> <p>constituye una figura jurídica sumamente relevante para el derecho y para esta investigación, pues este concepto implica la dotación de las condiciones requeridas y necesarias para que un bien inmueble o un predio se encuentre en un estado de sanidad.</p>	<p><b>Enfoque:</b> Cualitativo</p> <p><b>Diseño:</b> Teoría fundamentada</p> <p><b>Tipo de investigación:</b></p> <p>Básica</p> <p><b>Nivel de la investigación:</b></p> <p>Descriptivo</p>	<p><b>-Escenario de estudio:</b> Distrito de Ancón, Lima, lugar donde hemos visto la problemática del estudio, a su vez comprende el lugar donde recopilaremos los datos en el siguiente lugar (Municipalidad de Ancón, ubicada en: Malecón Ferreyros 376).</p> <p><b>-Participantes:</b> (05) Abogados especialista en derecho civil, (01) Abogado especialista en derecho corporativo</p> <p><b>-Muestra</b> No probabilística</p> <p><b>-Tipo:</b> De expertos</p>	<p><b>Técnicas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Entrevista</li> <li>•Análisis de documentos</li> </ul> <p><b>Instrumentos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Guía de entrevista</li> <li>• Guía de análisis documental respectivamente.</li> </ul>



		<b>Subcategoría 2</b>  Privados			Orientados por conveniencia	
--	--	---------------------------------------	--	--	--------------------------------	--

Anexo 02:

**INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS  
GUIA DE ENTREVISTA**

**Título: “Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022”**

**Entrevistado/a:**

**Cargo/profesión/grado académico:**

**Institución:**

**Fecha:**

---

**Objetivo General:** Analizar de qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito Ancón 2022

Premisa: Teniendo en cuenta la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de predios, lo que se requiere es el saneamiento de propiedad inmueble. En este sentido se debe tener en cuenta la opinión de los informantes ante las siguientes preguntas:

**1.- En su opinión ¿De qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?**

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

**2.- Desde su perspectiva ¿Cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?**

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

**3.- De acuerdo a su experiencia ¿Qué condiciones deben cumplirse para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?**

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

**Objetivo específico 1**  
**Desarrollar cual es el tratamiento doctrinario y normativo de la prescripción adquisitiva de dominio.**

Premisa: Se debe tener en cuenta el correcto tratamiento doctrinario y normativo para la prescripción adquisitiva, caso contrario traería como consecuencia la informalidad en la adquisición de inmueble. En tal sentido se debe plantear las siguientes interrogantes:

**4.- En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha sido adecuadamente tratada por el sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?**

.....  
.....

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

**5.- En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha recibido un tratamiento normativo adecuado por parte del sector jurídico a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?**

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

**6.- En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que ha sido relegada y dejada de lado por parte del sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?**

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

**Objetivo específico 2**

**Desarrollar cual es el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles.**

Premisa: Basándose en el problema del tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles, consecuencia de la informalidad, como tráfico de terrenos, y otros, se toma en cuenta las preguntas formuladas por el investigador, de acuerdo a la información recopilada y estas serán resueltas por el entrevistado.

**7.- En su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles ha recibido un tratamiento doctrinal y normativo adecuado en nuestro país? ¿Por qué?**

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

**8.- En su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles permite beneficiar y favorecer la seguridad jurídica? ¿Por qué?**

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

**9.- En su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles posibilita que exista certidumbre jurídica al efectuar actos de disposición de bienes inmuebles?**

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



FIRMA Y SELLO

Lima, ..... de ..... 2023.

**ANEXO 03**  
**GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL**

- **Título**

Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022

- **Autor:**
- Criss Kelly Calvo Silva

**Análisis:**

**Objetivo General:** Analizar de qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito de Ancón 2022.

Fuente documental	Contenido de la fuente analizar	Análisis de contenido	Conclusión
<p><b>-Tipo de fuente:</b> Prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios</p> <p><b>-Autor:</b> Gómez Laurente, Pablo</p> <p><b>-Link:</b> <a href="https://bit.ly/475SPN9">https://bit.ly/475SPN9</a></p>	<p>El propósito de este trabajo es analizar la eficiencia de la adquisición de propiedad entre copropietarios. Para ello se construyó un estudio cualitativo, con el cual llegamos a la conclusión de que la adquisición de propiedades entre copropietarios es efectiva, porque en su mayor parte resulta en un comportamiento de pérdida por parte de copropietarios negligentes e improductivos. en sanción. innumerables problemas para el diligente copropietario.</p>	<p>El autor sostiene que el fin de la propiedad corresponde a un procedimiento de notificación abreviado que debe adaptar las normas al entorno social del propietario que busca la propiedad. Comentó además que este capítulo es una forma de adquirir bienes mediante la posesión, la cual podría definirse como un derecho real sobre una cosa, porque dicho dueño puede convertirse en propietario pleno como resultado de la posesión prolongada del período determinado de posesión prescrito. legalmente el propietario y puedes hacerlo a través de dos procesos, notarial o judicial. Además, el autor</p>	<p>La adquisición de la propiedad del dominio es un procedimiento de notificación abreviado. Lo que se busca cuando uno activa un personaje de receta, adquiriendo propiedad por posesión; Se trata, por tanto, de aprovechar el derecho real sobre un objeto o propiedad basándose en el hecho de que la persona ha estado bajo un control pacífico y duradero regulado por la ley a lo largo de los años. le otorga el derecho de iniciar el proceso de adquisición de la propiedad, lo que le permite identificarse como dueño del</p>

		<p>señala que el derecho de uso puede considerarse como prueba de propiedad o como medio de seguridad vial, constituye la realidad de toda la propiedad.</p>	<p>inmueble. En una situación en la que se puede disputar el beneficiario efectivo, se presentan las pruebas pertinentes para que el juez pueda estar seguro de quién es el beneficiario efectivo de la propiedad y tomar la mejor decisión posible.</p>
<p><b>-Tipo de fuente:</b></p> <p>La prescripción adquisitiva de dominio y los poseedores precarios del asentamiento humano Lomo de Corvina Lima Sur, 2020</p> <p><b>-Autores:</b></p> <p>Hilary Stephany, Barrios Avelino</p> <p>Lisbeth Mónica, Rodas Hidalgo.</p> <p><b>-Link:</b></p> <p><a href="https://shorturl.at/bxDHX">https://shorturl.at/bxDHX</a></p>	<p>El objetivo del estudio analizado es conocer si la adquisición del inmueble tiene relación con los propietarios inciertos del asentamiento en cuestión. La prescripción de adquisición es una forma de adquirir bienes por posesión y por tiempo determinado, en el cual el artículo 950 del Código Civil estipula que el propietario debe permanecer en posesión por un período ininterrumpido de 10 años.</p>	<p>En cuanto a las clases de prescripción adquisitiva de dominio, los autores sostienen que existen dos: la usucapión ordinaria y la extraordinaria. Respecto a la primera, tenemos que es aquella que se produce en favor del adquirente de buena fe y que dispone de un justo título. Este tipo de prescripción se considera privilegiada, pues actúa en favor del adquirente con justo título, para lo cual se abrevian los plazos. La prescripción adquisitiva ordinaria es de corto tiempo, en cuanto a la exigencia de una posesión continuada por un periodo de tiempo inferior al que se exige para la prescripción extraordinaria, por la prescripción ordinaria estos poseedores que entendieron tal vez adquirir la propiedad, pero no la</p>	<p>Los autores sostienen que la prescripción en la adquisición del título se rige por el artículo 950 del Código Civil peruano, que obliga al propietario a permanecer en posesión del inmueble por más de 10 años, más dos plazos de prescripción. del derecho de propiedad, que es: el derecho de uso ordinario y adicional. El primero tiene plazos más cortos, es para una persona con título justo, por lo que no se necesitan plazos; mientras que el otro sigue condiciones estándar y requiere la finalización de un mandato de 10 años.</p>

		adquirieron, por no ser la causal del verdadero dueño.	
<b>Objetivo Específico 1:</b> Desarrollar el tratamiento doctrinario y normativo de la prescripción adquisitiva de dominio.			

Fuente documental	Contenido de la fuente analizar	Análisis de contenido	Conclusión
<p><b>-Tipo de fuente:</b> Prescripción adquisitiva de dominio de predio estatal de dominio privado. Análisis del expediente N° 00925-2017-0-0401-JR-CI-05</p> <p><b>-Autor:</b> Rolando Alonso, Gutiérrez Murga.</p> <p><b>-Link:</b> <a href="https://shorturl.at/ej1qU">https://shorturl.at/ej1qU</a></p>	<p>En el citado trabajo suficiente se realiza un análisis del expediente N° 00925-2017-0-0401-JR-CI-05, que trata el tema de la extinción de la propiedad de bienes estatales de propiedad privada. Por lo tanto, la naturaleza de la obtención de una prescripción de nombre de dominio se basa en la verificación de hechos, herramientas de visualización, así como la identificación de cuestiones legales y el análisis regulatorio.</p>	<p>El autor define una persona jurídica con orden de compra de un inmueble, la cual se encarga de identificar la situación real en la que la persona posee el inmueble por un período de tiempo determinado, lo cual se encuentra debidamente regulado por las normas legales. se convierte en el propietario legal de la propiedad en cuestión, lo que convierte la propiedad en propiedad. Además, el autor señala que este capítulo tiene un impacto directo en los derechos de propiedad y puede sustentarse de dos maneras: notarial y legalmente. La base de la usucapio es la adquisición de la formalidad en relación con la acción del dueño con el inmueble, de la cual deriva el carácter de la llamada propiedad jurídica, que es un derecho que deviene irrevocable porque contiene una cualidad intangible</p>	<p>Con base en la situación descrita, se puede argumentar que el plazo de prescripción para la adquisición es una persona jurídica que reconoce la situación de hecho, que tiene relación directa con la propiedad y puede formalizarse notarial y legalmente. Promueve formalidades para una persona que básicamente sólo tiene propiedades.</p>



		según político. principios jurisprudencia Constitución del estado del Perú.	
<p><b>-Tipo de fuente:</b></p> <p>La indebida utilización de la oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en la Ciudad de Huancayo, 2018</p> <p><b>-Autores:</b></p> <p>David Enrique, Ricaldi Caña</p> <p>Jhossin Lian, Ramírez Amable.</p> <p><b>-Link:</b></p> <p><a href="https://shorturl.at/qHP69">https://shorturl.at/qHP69</a></p>	<p>El objetivo de esta tesis es analizar la institución jurídica de la prescripción, que adquiere derechos de propiedad otorgados por notario sin el debido control de los requisitos exigidos por la ley; Como consecuencia de la arbitrariedad de dichos notarios, surge la necesidad de impugnar la nulidad del acto certificado por el notario para anular las consecuencias jurídicas a través de un proceso judicial.</p>	<p>En cuanto a las condiciones para obtener el derecho de propiedad, el autor muestra que el derecho de prueba es parte de un debido proceso, que a su vez consta de cuatro derechos, que son: El derecho a presentar prueba, el derecho a los recursos antes mencionados. a aceptar y/o rechazar pruebas de manera adecuada y razonable, el derecho a que las pruebas sean consideradas adecuada y completamente en la audiencia, y el derecho a ser evaluado adecuadamente por el juez al dictar la sentencia. En esta orden, el artículo 505 del Código de Procedimiento Civil establece los medios de prueba generales y especiales correspondientes al plazo de prescripción; Sin embargo, existen ciertas evidencias que no están definidas y que afectan directamente el resultado del proceso. En este sentido, tenemos: copia de impuesto predial y pagos inmobiliarios, copia de pagos de servicios públicos, certificado de propiedad, documento de</p>	<p>La más importante de las condiciones para obtener el derecho de propiedad es la aportación de pruebas, las mismas que se actúan en el desarrollo del proceso, estos recursos pueden ser generales y específicos. La prueba contribuye a que el juez tenga mayor convicción respecto de conceder o no la caducidad de la adquisición a favor del propietario, lo que lo convertiría en el nuevo dueño del inmueble; Por tanto, aportar pruebas es muy importante.</p>

		identidad. para el reclamante y sus demás familiares, prueba de domicilio y finalmente prueba de mejoras realizadas a la propiedad del propietario.	
--	--	---	--

**Objetivo Específico 2:** Desarrollar el tratamiento del saneamiento de propiedades inmuebles.

Fuente documental	Contenido de la fuente analizar	Análisis de contenido	Conclusión
<p><b>-Tipo de fuente:</b></p> <p>Saneamiento de propiedades inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio de predios, en Sede Municipal del distrito de Comas – 2020</p> <p><b>-Autor:</b> Mendo Marcelo, Erick Lenner.</p> <p><b>-Link:</b></p> <p><a href="https://shorturl.at/eoCUZ">https://shorturl.at/eoCUZ</a></p>	<p>El objetivo de la encuesta analizada fue analizar cómo se podría aliviar la carga y la carga procesal en términos de limpieza de las propiedades en relación con la adquisición de órdenes de posesión de las propiedades de la sede municipal. una coma Para ello se ha construido una metodología cualitativamente convergente, que permite llegar a la conclusión de que una aplicación alternativa a los asuntos notariales y legales puede reducir significativamente la carga procesal en relación con la limpieza de inmuebles.</p>	<p>Respecto a las condiciones sanitarias del inmueble, el autor comenta que es fundamental desde el punto de vista de la ley y base del desarrollo de este trabajo. También es necesario comentar que el saneamiento peruano es un capítulo algo desarrollado, excepto en los sectores sociales más altos, porque buscan asesoramiento especial, el cual muchas veces es costoso y por lo tanto no está al alcance de la población en general. Por otro lado, existen pocos programas que puedan educar al público sobre la importancia de las propiedades de limpieza.</p>	<p>En cuanto al saneamiento del inmueble, el autor afirma que corresponde a un número que tiene un significado especial desde el punto de vista de la ley. Además, se precisa que no se le atribuye importancia a esta persona jurídica en el país, al contrario, no se tiene información al respecto, y sólo las altas esferas sociales se preocupan por las condiciones sanitarias de sus inmuebles. , porque conocen el significado.</p>
<p><b>-Tipo de fuente:</b></p> <p>Procedimiento físico legal de saneamiento en predios urbanos</p> <p><b>-Autores:</b></p> <p>Alvarado Gonzales, José Arnaldo</p>	<p>El propósito de la investigación analizada es conocer los motivos que impiden el trámite legal físico sanitario de los inmuebles urbanos, por lo que se analizaron los resultados obtenidos por los participantes utilizando como metodología un enfoque</p>	<p>Los autores precisan que el saneamiento es un conjunto de procesos para la legalización de bienes inmuebles como tales y apoya el propósito de la inscripción en registros públicos, mejora la calidad de vida de los residentes, porque les da confianza a su propiedad. También pueden</p>	<p>El autor sostiene que las medidas sanitarias son un conjunto de acciones o procesos que se deben seguir para realizar una adecuada inscripción en los registros públicos, dando así plena exigibilidad del título de propiedad sobre un inmueble. Cuando se</p>

<p>Clemente Rodríguez, César Luis.</p> <p><b>-Link:</b></p> <p><a href="https://shorturl.at/cjzIN">https://shorturl.at/cjzIN</a></p>	<p>cualitativo. El informe concluye que el Estado no ha buscado soluciones integrales a los problemas identificados, el primero de los cuales se basa en una base gráfica desactualizada, porque la georreferenciación en archivos públicos no contribuye al saneamiento de los bienes de la ciudad. El segundo conduce a deficiencias en los registradores públicos y en la corrección de las observaciones y en su registro, y por lo tanto no se pueden lograr los beneficios de la infraestructura de salud y el acceso a recompensas financieras.</p>	<p>ejercer su derecho de propiedad frente a otros que intenten sustraerlos del inmueble. Para lograr la pureza de la propiedad es necesario entender que el derecho y la entidad necesaria son registros públicos, cuyo objetivo es garantizar la seguridad jurídica, y esto lleva a que los derechos inscritos sean oponibles a terceros.</p>	<p>habla de saneamiento de bienes inmuebles, sin duda es necesario hablar de registros públicos, porque son los encargados de publicar información que garantice la seguridad de la información, y los derechos inscritos en ellos son oponibles a terceros, en cuyo caso no se puede confiar en ellos. . Desconocimiento de la propiedad. Bien.</p>
--	--	--	--

## ANEXO 4: Validación de instrumentos

1.

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**CARTA DE PRESENTACIÓN**

Señor: Vilma Marcela Solano Arana

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiante del Programa de Pregrado de la Escuela de Derecho de la UCV, sección C2, en la sede LIMA NORTE, ciclo 2023 - I, requiero validar los instrumentos con los cuales se recogerá la información necesaria para poder desarrollar mi investigación y con la que sustentaré mis competencias investigativas en la Experiencia curricular de Proyecto de investigación.


El nombre de mi título de investigación es: "Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022" y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, se ha considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Formato de validación.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.
- Guía de entrevista
- Matriz de categorización

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente,



CRISS KELLY CALVO SILVA  
DNI: 45127671

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**Evaluación por juicio de expertos**

Respetado Juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento de "Guía de entrevista". La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente, aportando al que hacer jurídico. Agradecemos su valiosa colaboración.

1. **Datos generales del juez:**

Nombre del juez:	<u>Vilma Marcela Solano Arana</u>	
Grado profesional:	Maestría <input checked="" type="checkbox"/>	Doctor ( )
Área de formación académica:	Clinica ( )	Social ( )
	Educativa ( )	Organizacional ( )
Áreas de experiencia profesional:	Docente Universitario	
Institución donde labora:	Universidad César Vallejo	
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ( )	
	Más de 5 años ( x )	
Experiencia en Investigación Jurídica:	(si corresponde)	

1. **Propósito de la evaluación:**  
Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

2. **Datos de la escala** (Técnica de la entrevista)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor(a)(es):	Calvo Silva Criss Kelly
Procedencia:	Lima - Perú
Administración:	Propia
Tiempo de aplicación:	60 minutos
Ámbito de aplicación:	Distrito Ancón
Significación:	La investigación tiene como categoría 1: Prescripción adquisitiva de dominio, con subcategorías: Vía Notarial y vía Judicial; como categoría 2: saneamiento de propiedades inmuebles, con subcategorías: estatales y privados; cuyo objetivo general es: Analizar de qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito Ancón 2022.

3. **Soporte teórico** (describir en función al modelo teórico)

Escala/ÁREA	Sub categorías	Definición
Prescripción adquisitiva de dominio	Vía Notarial	Tal como menciona Aribas y Lau (2011) es concebida como aquella modalidad mediante la cual una persona puede adquirir la propiedad o el dominio de las cosas en virtud de una posesión continuada, pública y pacífica de las mismas como si se tratase del mismo propietario.
	Vía Judicial	las mismas como si se tratase del mismo propietario.
Saneamiento de propiedades inmuebles	Estatales	El saneamiento de propiedades inmuebles, la cual tal como menciona Mejorada (2013), constituye una figura jurídica sumamente relevante para el derecho y para esta investigación, pues este concepto implica la dotación de las condiciones requeridas y necesarias para que un bien

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Privados	Inmueble o un predio se encuentre en un estado de sanidad, asimismo, el saneamiento puede ser entendido como un conjunto de procedimientos y actividades de carácter técnico que permiten regularizar, formalizar, mejorar y permitir las condiciones necesarias de sanidad de los predios o bienes inmuebles.
----------	--

**4. Presentación de instrucciones para el juez:**

A continuación, a usted le presento la guía de entrevista elaborada por Csilvo Silva Crisla Kelly en el año 2023. De acuerdo con los siguientes indicadores a fin de que califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o unamodificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

o indicador que está midiendo.	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo. El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	1. No cumple con el criterio	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	2. Bajo Nivel	El ítem es relativamente importante.
	3. Moderado nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.
	4. Alto nivel	

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

**Categorías y subcategorías del instrumento:**

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Prescripción adquisitiva de dominio	Via Notarial Via Judicial

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Categoría 2: Saneamiento de propiedades inmuebles

Estatales Privados

Objetivos de las Categorías y subcategorías: Recabar información de los expertos especialistas en la prescripción adquisitiva de dominio, así como el saneamiento de propiedades inmuebles con la finalidad de lograr el objeto de estudio, consiguientemente generar teorías emergentes pertinente al estudio.

Indicadores	Ítem	Cantidad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
En su opinión, De que manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	1				
Desde su perspectiva ¿Cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	2				



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**CARTA DE PRESENTACIÓN**

Señor: JOSÉ ANDRÉS RIVERA FERRERAS

Presente

Asunto: **VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiante del Programa de Postgrado de la Escuela de Derecho de la UCV, sección C'E en la sede LIMA NORTE, ciclo 2023-I, requiero validar los instrumentos con los cuales se recogerá la información necesaria para poder desarrollar mi investigación y con la que sustentare mis competencias investigativas en la Experiencia curricular de Proyecto de Investigación.


El nombre de mi título de investigación es: "Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022" y sería imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, se ha considerado conveniente acudir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigativos.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación
- Formato de validación
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Guía de entrevista
- Matriz de categorización

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente,



**CRISS KELLY CALVO SILVA**  
DNI: 45127671

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**Evaluación por juicio de experto**

Respetado Jefe: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento de "Guía de entrevista". La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de él sean utilizados eficientemente, aportando al que hacer jurídico. Agradecemos su valiosa colaboración.

**1. Datos generales del juez:**

Nombre del juez:	José ANDRÉS RIVERA FERRERAS		
Grado profesional:	Maestría (X)	Doctor ( )	
	Clinica ( )	Social ( )	
Área de formación académica:	Educativa (X)	Organizativa ( )	
Áreas de experiencia profesional:	Docente Universitario		
Institución donde labora:	Universidad César Vallejo		
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ( )	Más de 5 años ( X )	
Experiencia en Investigación (si corresponde):	Jurídica:		

**1. Propósito de la evaluación:**  
Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

**2. Datos de la escala (Técnica de la entrevista)**

Nombre de la Privata:	Guía de entrevista
Autor(es):	Calvo Silva Criss Kelly
Procedencia:	Lima - Perú
Administración:	Propia
Tiempo de aplicación:	60 minutos
Ámbito de aplicación:	Distrito Ancón

**3. Soporte técnico (describir en función el modelo técnico)**

Escala/ÁREA	Sub categorías	Definición
Prescripción adquisitiva de dominio	Via Notarial	Tal como menciona Arribas y Lau (2011) es concebida como aquella modalidad mediante la cual una persona puede adquirir la propiedad o el dominio de las cosas en virtud de una posesión continuada, pública y pacífica de las mismas como si se tratase del mismo propietario.
	Via Judicial	
Saneamiento de propiedades inmuebles	Estatales	El saneamiento de propiedades inmuebles, la cual tal como menciona Mejorada (2015), constituye una figura jurídica sumamente relevante para el derecho y para esta investigación, pues este concepto implica la dotación de las condiciones requeridas y necesarias para que un bien

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

Inmueble o un predio se encuentra en un estado de...

Indicador que estamos midiendo	Acuerdo (Moderado Nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
4. Totalmente de Acuerdo (Alto Nivel)		El ítem se encuentra muy relacionado con la dimensión que está midiendo.
1. No cumple con el criterio		El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
RELEVANCIA		
El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como justificamos brevemente sus observaciones que considere pertinente

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

**Categorías y subcategorías del instrumento:**

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Prescripción adquisitiva de dominio	Via Notarial Via Judicial

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

Categoría 2: Saneamiento de propiedades inmuebles

Estadales  
Privadas

Objetivos de las Categorías y subcategorías: Recopilar información de los expertos especializados en la prescripción adquisitiva de dominio, así como el saneamiento de propiedades inmuebles con la finalidad de lograr el objeto de estudio, consiguientemente generar teorías emergentes pertinente al estudio.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
En su opinión, ¿De qué manera se presentará la actividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	1		X		
Desde su perspectiva ¿Cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	2	X			

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
¿En su opinión, ¿De qué manera se presentará la actividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	3		X		
En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha sido adecuadamente tratada por el sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	4		X		
En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha recibido un tratamiento normativo adecuado por parte del sector jurídico a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	5		X		



En su conocimiento y experiencia de saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial, ¿considera que el saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial requiere de conocimientos específicos en el área de saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial?	Si	No
¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial requiere de conocimientos específicos en el área de saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial?	X	
¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial requiere de conocimientos específicos en el área de saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial?	X	
¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial requiere de conocimientos específicos en el área de saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial?	X	

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial requiere de conocimientos específicos en el área de saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial?

En su conocimiento y experiencia de saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial, ¿considera que el saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial requiere de conocimientos específicos en el área de saneamiento de propiedades inmuebles de carácter judicial y extrajudicial?

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [ ] No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: JOSE ALEJANDRO REJANO FERRERIAS

Especialidad del validador: DERECHO EMPRESARIAL

Fecha: Lima, 26 de junio de 2023

Firma del Experto validador: JOSE NATALIA PEREZ ROSADO REG. C.A.C. 6999

3.

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: CLARA ISABEL NATHACHE OLIVERO

Presento: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo estudiante del Programa de Posgrado de la Escuela de Derecho de la UCV, sección C12 en la sede LIMA NORTE, ciclo 2023 - I, requiero validar los instrumentos con los cuales se recogerá la información necesaria para poder desarrollar mi investigación y con la que sustentaré mis competencias investigativas en la Experiencia curricular de Proyecto de Investigación.

El nombre de mi título de investigación es: "Prescripción adquisitiva de dominio de predios para el saneamiento de propiedades inmuebles, en el distrito Ancón 2022" y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, se ha considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Formato de validación.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.
- Guía de entrevista.
- Matriz de categorización.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente,

CRISS KELLY CALVO SILVA  
DNI: 45127671

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Evaluación por lista de expertos

Respetado Juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento de "Guía de entrevista". La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de esta sean utilizados eficientemente, apoyando al que hacer judicial. Agradecemos su valiosa colaboración.

1. Datos generales del juez:

Nombre del juez:	CLARA ISABEL NATHACHE OLIVERO	
Grado profesional:	Maestría ( )	Doctor (X)
Área de formación académica:	Clinica ( )	Social ( )
	Educativa (X)	Organizacional ( )
Áreas de experiencia profesional:	Docente Universitario	
Institución donde labora:	Universidad César Vallejo	
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ( )	Más de 5 años (X)
Experiencia en Investigación Jurídica:	(si corresponde)	

1. Propósito de la evaluación:  
Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

2. Datos de la escala (Técnica de la entrevista)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor(es):	Clara Silva Criss Kelly
Procedencia:	Lima - Perú
Administración:	PIPPA
Tiempo de aplicación:	30 minutos
Ámbito de aplicación:	Distrito Ancón
Significación:	La investigación tiene como categoría 1: Prescripción adquisitiva de dominio, con subcategorías: Via Notarial y via Judicial, como categoría 2: saneamiento de propiedades inmuebles, con subcategorías estatales y privadas, cuyo objetivo general es: Analizar de qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles en el distrito Ancón 2022.

3. Soporte técnico (describir en función al modelo técnico)

Escala/ÁREA	Sub categorías	Definición
Prescripción adquisitiva de dominio	Via Notarial	Tal como menciona Arribas y Lau (2011) es concebida como aquella modalidad mediante la cual una persona puede adquirir la propiedad o el dominio de las cosas en virtud de una posesión continuada, pública y pacífica de las mismas como si se tratase del mismo propietario.
	Via Judicial	
Saneamiento de propiedades inmuebles	Estatales	El saneamiento de propiedades inmuebles, la cual tal como menciona Megrawa (2013), constituye una figura jurídica sumamente relevante para el derecho y para esta investigación, pues este concepto implica la dotación de las condiciones requeridas y necesarias para que un bien

UNIVERSIDAD CESAR VALLES

Privadas

Incluir o un predio se encuentre en un estado de sanidad, aislamiento, el saneamiento pueda ser entendido como un conjunto de procedimientos y estándares de parámetros técnicos que permiten regularizar, formalizar, mejorar y garantizar las condiciones necesarias de sanidad de los predios o bienes inmuebles.

4. Presentación de instrucciones para el ítem:

A continuación, se usará la presente la guía de entrevista elaborada por Calvo, Silva, Criss, Kelly en el año 2023. De acuerdo con los siguientes indicadores a fin de que califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintaxis y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.

UNIVERSIDAD CESAR VALLES

Indicador que está midiendo:

3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.

RELEVANCIA  
El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.

1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías y subcategorías del instrumento:

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Prescripción adquisitiva de dominio	Vía Notarial Vía Judicial

UNIVERSIDAD CESAR VALLES

Categoría 2: Saneamiento de propiedades inmuebles

Privadas

Objetivos de las Categorías y subcategorías: Recabar información de los expertos especialistas en la prescripción adquisitiva de dominio, así como el saneamiento de propiedades inmuebles con la finalidad de lograr el objeto de estudio, consiguientemente generar teorías emergentes pertinentes al estudio.

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
En su opinión, ¿de qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	1	X			
Desde su perspectiva, ¿Cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	2	X			

UNIVERSIDAD CESAR VALLES

Indicador que está midiendo:

3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.

RELEVANCIA  
El ítem es esencialmente importante, es decir debe ser incluido.

1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categorías y subcategorías del instrumento:

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Prescripción adquisitiva de dominio	Vía Notarial Vía Judicial

UNIVERSIDAD CESAR VALLES

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
¿Con qué nivel de acuerdo a su experiencia, ¿Cuales indicadores deben cumplirse para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	3		X		
En su conocimiento y experiencia, ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha sido adecuadamente tratada por el sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	4		X		
En su conocimiento y experiencia, ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha recibido un tratamiento normativo adecuado por parte del sector jurídico a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	5	X			

UNIVERSIDAD CESAR VALLES

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
¿Con qué nivel de acuerdo a su experiencia, ¿Cuales indicadores deben cumplirse para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	3		X		
En su conocimiento y experiencia, ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha sido adecuadamente tratada por el sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	4		X		
En su conocimiento y experiencia, ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha recibido un tratamiento normativo adecuado por parte del sector jurídico a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	5	X			

## ANEXO 5: Cuadro de triangulación

Preguntas	Abogado Mario Guzmán Alfaro	Abogado. Pierina Mesa Jorge	Dr. Mónica Angélica López Gómez	Dr. Gerald Salvador Bravo Carranza	Dr. Deysi Karin Osorio Fernández	Dr. Oscar Durand Fernández	Categorías emergentes	Convergencia (acuerdo)	Divergencia (desacuerdo)	Interpretación de Especialistas
1. En su opinión ¿De qué manera se determina la efectividad que posee la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir la propiedad de bienes muebles e inmuebles a lo largo del tiempo, por lo que para determinar la efectividad se debe respetar ciertos requisitos exigidos por la ley.	Demostrar de manera confiable una propiedad pública permanente y pacífica, es decir por títulos; por ejemplo, certificado de propiedad emitido por el municipio de jurisdicción, pago de impuestos de servicios, pago de servicios básicos, comprobante de experiencia emitido por el administrador del barrio, certificado de vivienda emitido por el notario del municipio, informe policial.	La eficacia de la adquisición de la propiedad depende en gran medida de la situación jurídica del inmueble. Cuanto más incompletos sean los derechos de propiedad, mayores serán los pasos y más complicadas las acciones a realizar. aguas residuales de la propiedad.	Todas las propiedades deben poder limpiarse adecuadamente, la importancia de esto radica en la protección jurídica y financiera que la propiedad inmobiliaria le brinda al inmueble en cuestión, que muchas veces es resultado de un esfuerzo. y por lo tanto debe estar adecuadamente protegido contra personas que intenten cambiarlo.	La limpieza adecuada de la propiedad requiere la actuación de diferentes partes o personas. Si bien esto es cierto, existen complejidades involucradas, pero la protección que se obtiene es contra todas las demás personas, por lo que se justifica la necesidad de realizar procedimientos sanitarios..	Creo que la eficacia de la orden de compra de un inmueble puede verificarse o precisarse mediante la limpieza del inmueble, y también cabe destacar que la limpieza adecuada del inmueble proporciona seguridad jurídica y la oponibilidad del derecho de propiedad frente a otras personas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actos posesorios</li> <li>- Seguridad jurídica</li> <li>- Oponibilidad de derecho</li> </ul>	En principio, la mayoría de los entrevistados afirman que un inmueble se considera intacto si cumple con los requisitos legales definidos en el Código Civil, que exige una propiedad continua, pacífica y pública durante 10 años y se comporta como un	Por su parte, los entrevistados estiman que, además de considerar a la ley como primer punto, debe cumplirse con otros aspectos que están relacionados al estado del predio, incluyendo su estado legal, todo ello para lograr el saneamiento de la propiedad y alcanzar	En este sentido, los entrevistados creen que se puede lograr un saneamiento eficaz del inmueble si el orden de compra y otros factores relacionados con el estado del inmueble, así como el comportamiento del propietario como propietario pleno, se regulan mediante normativa personalizada.

								propietario. debe realizar ciertas funciones, como pagar impuestos municipales u otros pagos relacionados con la propiedad.	la seguridad jurídica deseada.	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--------------------------------	--

Preguntas	Dr. Mario Guzmán Alfaro	Dr. Pierina Mesa Jorge	Dr. Mónica Angélica López Gómez	Dr. Gerald Salvador Bravo Carranza	Dr. Deysi Karin Osorio Fernández	Dr. Oscar Durand Fernández	Categorías emergentes	Convergencia (acuerdo)	Divergencia (desacuerdo)	Interpretación de Especialistas
<p>2. Desde su perspectiva ¿Cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio de predios para lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?</p>	<p>Que el bien o la cosa sea susceptible de adquirirse por medio de la prescripción.</p> <p>Que la persona que quiere adquirirla sea poseedora del bien o cosa.</p> <p>Que cumpla con el lapso de tiempo establecido en posesión del bien.</p>	<p>Entre los requisitos reconocidos para la prescripción de bienes inmuebles, para lograr la pureza del inmueble, se exige: el plazo legal durante el cual se debe realizar la administración del inmueble de que se trate, ser propietario de bienes inmuebles de buena fe, por ejemplo. que puede ser definido por la ley.</p>	<p>Considero que lo primero que se debe hacer es legalizar la documentación del inmueble, y luego se puede empezar a trabajar en la construcción del inmueble, todo con el objetivo de obtener el dominio de manera suficiente para que la propiedad quede registrada en el inmueble del archivo.</p>	<p>Desde mi punto de vista, adquirir una propiedad es una forma de adquirir una propiedad, es decir una forma de adquirir derechos de propiedad, para que esto suceda hay que pasar por diferentes pasos y cumplir ciertos requisitos, por ejemplo: ser. observar de buena fe 10 años de posesión continua e</p>	<p>Bueno, los requisitos son los requisitos del plazo de prescripción para obtener la propiedad de la propiedad: declaración firmada por un abogado, testimonio de 3 a 6 testigos, pruebas documentales que respalden la propiedad, como títulos, contribuyentes, por ej. asiento de registro junto con otros documentos prescritos por la ley.</p>	<p>Considero que los requisitos se encuentran debidamente regulados en el Código Civil peruano, específicamente en el artículo 950.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dominio de predios</li> <li>- Buena fe</li> <li>- Posesión continua</li> <li>- Partida registral</li> </ul>	<p>En efecto, la prescripción adquisitiva tiene como requisitos formales los establecidos en el Código Civil 950. En esa línea, los entrevistados coinciden en que deberá acreditarse la buena fe del poseedor, el comportamiento</p>	<p>Sin embargo, en el punto en que discrepan es que no solo implica que el comportamiento como propietario, sino también deberá demostrarse que se cumple con la regularización del bien, ello implica que la documentación esté correcta; por otro</p>	<p>Por lo expuesto, se considera que los entrevistados tienen puntos de vista dispares, no obstante, coinciden en que lo primordial es el cumplimiento de la ley y la evaluación o verificación de que el bien se encuentra en un estado legal idóneo para la</p>

				ininterrumpida, entre otras cosas, como exige la ley.				o como propietario, el tiempo de 10 años en el bien inmueble.	lado, un abogado o acota que deberá incluirse a los abogados, así como a los testigos que puedan ofrecer una declaración acerca de la posesión del bien, siendo importante que el bien sea susceptible de ser adquirido por medio de la prescripción adquisitiva.	prescripción.
--	--	--	--	---	--	--	--	---	---	---------------

Preguntas	Dr. Mario Guzmán Alfaro	Dr. Pierina Mesa Jorge	Dr. Mónica Angélica López Gómez	Dr. Gerald Salvador Bravo Carranza	Dr. Deysi Karin Osorio Fernández	Dr. Oscar Durand Fernández	Categorías emergentes	Convergencia (acuerdo)	Divergencia (desacuerdo)	Interpretación de Especialistas
3. De acuerdo a su experiencia ¿Qué condiciones deben cumplirse para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y lograr el saneamiento de propiedades inmuebles?	La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión, que debe ser continua, es decir sin interrupciones; pacífica, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; pública, porque la posesión debe ser visible por la colectividad, y como propiedad	Las condiciones son: Pública, pacífica y permanente respecto a un predio.	Las condiciones que se deben cumplir es ejercer una posesión íntegra, pública, pacífica y conforme al plazo establecido por la Ley.	Bueno considero que se debe cumplir como condición primordial la buena fe, además que se encuentra ejerciendo la propiedad por 10 años o más, todo ello se encuentra debidamente regulado por la Ley.	Es necesario comentar que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el proceso judicial por el cual se adquiere la propiedad de un bien mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietaria durante 10 años.	Considero que el requisito más relevante para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es tener una posesión pacífica y la buena fe.	- Proceso judicial - Posesión pacífica	De forma general, cada uno de los entrevistados sostiene que deberá cumplirse con los requisitos del 950 del Código Civil que implica la posesión pacífica, continua, permanente y durante 10 años, que implica que el propietario no deberá recurrir a la violencia para poseer el bien materia de	En esta pregunta no se advierte que los entrevistados discrepen de sus posturas, al contrario, son ellos quienes coinciden con que deberá cumplirse con la prescripción adquisitiva de dominio.	Por último, se considera que los especialistas mencionan el artículo 950 del Código Civil debido a que reconocen que una posesión debe ser pacífica, continua, permanente y pública, debiendo los testigos de dicha posesión dar fe de ello.

	ario, comportándose como tal durante diez años.							análisis, al contrario, deberá de comportarse como un propietario, siendo testigo de ello los vecinos con viviendas colindantes.		
4. En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha sido adecuadamente tratada por el sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	Mediante la investigación se llega a comprobar que la prescripción adquisitiva de dominio es una institución muy polémica, por cuanto encontramos jurisprudencia contradictoria en el sentido, en que algunos tribunales	No ha sido tratada doctrinariamente; en ambos casos, por cuanto debe entenderse que el poseedor de buena fe inicia o iniciaría el plazo de prescripción cuando se produce el fallecimiento del o los propietarios primigenios y no aparecen los herederos legales de	Considero que esta figura jurídica no ha sido correctamente tratada por el sector doctrinario tanto a nivel nacional como internacional, lo cual se evidencia en la información tan repetitiva que se tiene sobre dicha figura, pues se limitaría a comentar lo	Desde mi punto de vista, no se ha estructurado de forma correcta el estudio de esta figura jurídica, ello tiene su razón de ser en la controversia que gira alrededor de dicha figura pues un sector de la doctrina la considera ventajosa, pero otro considera que atenta contra el derecho de propiedad.	Al respecto, es necesario precisar que existe disyuntiva en la doctrina nacional respecto al tema de la prescripción adquisitiva de dominio, ello debido a la manera en la cual se le considera a esta figura pues existen	No, se debería tomar mayor atención a nivel doctrinario para poder brindar mayor alcance sobre la figura en mención.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herederos legales</li> <li>- Derecho de propiedad</li> </ul>	Los entrevistados consideran que hay distintas posturas acerca de la prescripción adquisitiva, existiendo una falta de uniformidad a nivel doctrinario sobre los requisitos que deberían considerarse,	Los entrevistados discrepan en lo siguiente: Consideran que la ley no debería ser el único media que se aprecie como absoluto a nivel doctrinario, entre sus principales apuntes estiman que los tribunales fallan a favor y en contra reiterada	En ese sentido, se aprecia que no existe una armonía entre los fundamentos otorgados por los entrevistados, encontrándose como principal punto a la escasez de uniformidad doctrinaria.



	<p>s fallan señalan do que para adquirir la propiedad mediante la usurpación, es preciso que se haya llevado a efecto un proceso judicial o administrativo que declare al poseedor propietario del bien, en tanto que otros tribunales consideran que no es necesario lo antes señalado, sino que basta únicamente con que el poseedor se encuentre en posesión</p>	<p>los causantes; aun cuando el poseedor haya desconocido la ocurrencia de la fecha de fallecimiento o del propietario.</p>	<p>establecidos por las leyes que atreverse a emitir otro tipo de pronunciamiento.</p>		<p>puntos de vista que se contraponen. Por ello, considero que no se ha tratado de forma adecuada por el sector doctrinario a nivel nacional, en cuanto a tema internacional no podría brindar opinión.</p>			<p>enfatan do en la importancia de atender la problemática oportuna mente, de lo contrario, estaríamos vulnerando el derecho de propiedad.</p>	<p>mente cuando se presenta una demanda de prescripción adquisitiva, lo cual perjudica a la naturaleza de la institución; por otro lado, otros estudiosos sostienen que debería contemplarse el fallecimiento de los propietarios primigenios, así como establecer la estructura de la prescripción adquisitiva.</p>	
--	---	---	--	--	---	--	--	--	--	--



Preguntas	Dr. Mario Guzmán Alfaro	Dr. Pierina Mesa Jorge	Dr. Mónica Angélica López Gómez	Dr. Gerald Salvador Bravo Carranza	Dr. Deysi Karin Osorio Fernández	Dr. Oscar Durand Fernández	Categorías emergentes	Convergencia (acuerdo)	Divergencia (desacuerdo)	Interpretación de Especialistas
5. En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio ha recibido un tratamiento normativo adecuado por parte del sector jurídico a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	En el ámbito nacional se ha aceptado de manera pacífica tales fundamentos. La mayoría de autores postulan que la función principal de la prescripción adquisitiva de dominio es la prueba del derecho de propiedad.	El estándar legal es claro y resolutivo respecto de los años mínimos de uso de buena o mala fe; y eso es suficiente.	La legislación nacional sólo define requisitos específicos para el monto de la adquisición de bienes; Por otro lado, en lo que respecta al panorama nacional, la condición es que se acredite la propiedad del titular.	Desde mi punto de vista, la prescripción adquisitiva de dominio debería ser tratada de mejor manera, pues es una figura jurídica sumamente delicada por encontrarse en juego el derecho de propiedad, el cual como se sabe es bastante importante para una persona. Por ello, considero que tanto desde el panorama nacional	Al respecto, opino que es correcto el tratamiento normativo que se brinda a dicha figura jurídica, pues es preciso y no debería buscarse mayor problema al respecto.	Ante dicha interrogante, únicamente puedo referirme al panorama nacional pues respecto al internacional no me encuentro al tanto. En dicho sentido, considero que, en el panorama nacional, debería estructurarse mejor los presupuestos normativos que giran en torno a dicha figura jurídica pues se encuentran muy limitados y no se brinda mayor	- Prueba del derecho de propiedad - Mala fe - Presupuestos normativos	Los entrevistados tienen comentarios comunes en cuanto a que, consideran que la legislación nacional e internacional es pertinente para regular la prescripción adquisitiva de dominio y consideran que no debería profundizarse más sobre ello. Recalcan que como principal punto se observa la prueba de derecho	Consideran que la prescripción adquisitiva de dominio a nivel de normativa nacional y comparada carece de un correcto tratamiento jurídico debido a que la mayoría de ellos no precisa sobre los límites que han de	Por último, precisar que los entrevistados coinciden con que la prueba por excelencia en la prescripción adquisitiva es la prueba del derecho de propiedad.

				como internacional se debería brindar un mejor tratamiento normativo		explicación al respecto.		de propiedad.	considerarse, aun cuando se trata del derecho de propiedad.	
6. En su conocimiento y experiencia ¿Considera que la prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que ha sido relegada y dejada de lado por parte del sector doctrinario a nivel nacional e internacional? ¿Por qué?	Dentro de las normas especiales sobre prescripción adquisitiva, se indicaba que el poseedor de buena y mala fe podía hacerse propietario del bien inmueble. En el caso	Ante dicha interrogante, considero que, si se ha dejado de lado la figura de la prescripción adquisitiva de dominio y como consecuencia de	Hoy en día sólo ciertas personas tienen conocimiento de la existencia de esta figura, situación que es verdaderamente alarmante pues existen miles de personas que se encuentran	Considero que esta figura no tiene total difusión, además se comenta que las personas en la actualidad han restado importancia al derecho de propiedad, una de las razones es que poco se	Si, considero que no se brinda la relevancia que esta figura posee y sobre todo la practicidad de ostenta para poder contribuir con el saneamiento de las propiedades.	Correcto, considero que esta figura ha sido relegada y dejada de lado por un sector de la doctrina, situación que se ve reflejada en que la población desconoce de	-Justo título  -Tráfico de terrenos	Los entrevistados consideran que es una institución abandonada en el plano práctico del derecho e incluso a nivel normativo debido a que la sociedad desconoce acerca de la	El punto en el que discrepa es que consideran que además de la doctrina, esto es la participación que tiene por parte de	Por último, se estima que la prescripción adquisitiva si bien es cierto dispone de una regulación, aparentemente es

	<p>del poseedor de buena fe, se debía tener 10 años de posesión; mientras el poseedor de mala fe debía poseer el bien por 40 años. Para la prescripción corta, se necesitaba tener, además, posesión continua y justo título; mientras que para la larga solo era necesario la posesión continua por el plazo señalado.</p>	<p>ello, se puede verificar que la población desconocer el tratamiento de esta figura e incluso desconocer en la existencia de esta figura, dicha situación es alarmante.</p>	<p>en estado de incertidumbre en cuanto al derecho de propiedad de un inmueble, pese a que cumplen con todos los requisitos para gestionar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio.</p>	<p>habla de figuras como estas que podrían contribuir con el saneamiento de propiedades en diversos sectores del país, lo cual quitaría margen de acción a aquellas personas inescrupulosas que pretenden traficar con terrenos y jugando con la ilusión de familias enteras.</p>		<p>este tipo de figuras.</p>		<p>utilidad de la prescripción adquisitiva, aun cuando resulta muy útil debido a la reciente actualidad que se padece en el Perú sobre el tráfico de terreno.</p>	<p>los operadores jurídicos, sino también por parte de la población, dado que muchos de ellos carecen de conocimiento sobre la oportunidad y el derecho que otorga la institución jurídica.</p>	<p>desconocida por la población; respecto a ello, es importante que las propias autoridades pongan de conocimiento a la población acerca de la bondad que ofrece la institución jurídica estudiada, lo cual impedirá que se obstaculice la seguridad jurídica.</p>
--	---	---	---	---	--	------------------------------	--	---	---	--

Preguntas	Dr. Mario Guzmán Alfaro	Dr. Pierina Mesa Jorge	Dr. Mónica Angélica López Gómez	Dr. Gerald Salvador Bravo Carranza	Dr. Deysi Karin Osorio Fernández	Dr. Oscar Durand Fernández	Categorías emergentes	Convergencia (acuerdo)	Divergencia (desacuerdo)	Interpretación de Especialistas
7. En su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles ha recibido un tratamiento doctrinal y normativo adecuado en nuestro país? ¿Por qué?	No, dado que la demanda de prescripción es promovida ante los Juzgados Mixtos o Civiles por un tema de especialidad y celeridad procesal, deberían de crearse los Juzgados de tierras para que las pretensiones de los poseedores sean resueltas en tiempos pronto y no así eternos.	No, pues en la actualidad no existe una promoción de ello y como consecuencia no toda la población se encuentra informada de la importancia de efectuar el saneamiento de sus propiedades, por ese motivo existen tantos problemas relacionados	No, considero que no se le ha brindado la importancia que merece el saneamiento de propiedad es y producto de ello no se le a dado el tratamiento doctrinal y normativo correspondiente en el Perú. Además, no se promueve el saneamiento de propiedades en el país, de tal forma que	Desde mi punto de vista, la figura del saneamiento de propiedades no viene siendo impulsada ni tratada de la mejor manera, razón por la cual la población desconoce de ella y se encuentra en un riesgo exponencial frente a personas sin escrúpulos que acostumbra traficar con terrenos o propiedades.	No se le brinda la relevancia doctrinal y jurídica que posee esta figura.	No, pues no se le brinda la estima que ostenta la figura en mención.	-Celeridad procesal  -Tráfico de terrenos	Los entevistados coinciden con la ausencia de promoción por parte del Estado, así como de la comunidad académica jurídica e incluso los propios operadores jurídicos quienes no impulsan adecuadamente la institución jurídica de la prescripci	El punto en el que discrepan los entrevistados radica en una ausencia por parte de las autoridades de profundizar desde un ámbito doctrinario como jurisdiccional acerca de la prescripción adquisitiva, por ende,	Por último, cabe precisar que de conformidad con los comentarios que poseen los entrevistados, las autoridades y comunidades nombradas son responsables del escaso conocimiento que tiene la población sobre la

		con el tráfico de terrenos al interior del país.	se cree que es una práctica exclusiva de las personas que poseen mayores recursos.					ón adquisitiva, lo cual genera un riesgo potencial en la población, dado que su desconocimiento es un factor que incide en el tráfico de bienes inmuebles.	las consecuencias de ello son la falta de conocimiento de la propia población, lo cual impacta consecuentemente en la seguridad jurídica y el tráfico de bienes raíces.	prescripción adquisitiva, sin embargo, también es una obligación de la población el conocimiento acerca de las leyes o normativas.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

Preguntas	Dr. Mario Guzmán Alfaro	Dr. Pierina Mesa Jorge	Dr. Mónica Angélica López Gómez	Dr. Gerald Salvador Bravo Carranza	Dr. Deysi Karin Osorio Fernández	Dr. Oscar Durand Fernández	Categorías emergentes	Convergencia (acuerdo)	Divergencia (desacuerdo)	Interpretación de Especialistas
8. En su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles permite beneficiar y favorecer la seguridad jurídica? ¿Por qué?	La seguridad jurídica consistiría en liberarlo de traficantes de terrenos que ejercen pseudo dirigentes barriales por interés económico, los cuales generan conflictos sociales, ante la ausencia de las entidades estatales para facilitar el	Si, pues el sanear la propiedad contribuye a evitar que personas mal intencionadas intenten apropiarse de la propiedad, además otorga el derecho de propiedad sobre el inmueble y al estar registrado	Desde mi óptica, si considero que el saneamiento de propiedades inmuebles permite beneficiar y favorecer la seguridad jurídica pues al sanear una propiedad, se entiende que el último paso es su registro en SUNARP, con lo cual se le otorga	Evidentemente es tener una propiedad debidamente saneada evitar futuros problemas, por ello se debe incentivar el saneamiento de las propiedades en la población pues es una de las formas de evitar o poner en riesgo la propiedad,	Sanear una propiedad en el momento oportuno puede contribuir a evitar problemas a futuro, por ello se debería promover el saneamiento de propiedades en todos los niveles sociales.	Si, el sanear la propiedad trae infinidad de beneficios a las personas respecto al derecho de propiedad que poseen sobre el inmueble.	-Tráfico de terrenos -Terceros de buena fe -Derecho de propiedad	Los entrevistados coinciden con los beneficios que giran en torno al saneamiento de la propiedad que implica una seguridad jurídica al futuro, entendiéndose que estará plenamente seguro cuando culmine en la inscripción	El punto en el que discrepan los entrevistados es sobre los intereses que se protegen en torno a la seguridad jurídica, dado que unos consideran que prima la protección del interés económico, sin embargo, si bien es	Los especialistas consideran que el principal beneficio detectado de la prescripción adquisitiva de dominio es la seguridad jurídica.



	derecho de la prescripción para el poseedor.	o en SUNARP es oponible ante cualquier situación de controversia.	el derecho de propiedad del bien y dicho derecho al ser registrado se vuelve oponible frente a terceros y no se puede alegar un desconocimiento de la propiedad ya registrada.	además al registrar el inmueble se evitar problemas a futuro.				de los registros públicos que corresponden, además evita que existan seudo propietarios que pretendan inscribir de mala fe un bien que no les corresponde y sobre el cual no tienen un derecho de propiedad.	cierto el aspecto económico está inmerso, no es el fundamento principal, este último es el mismo derecho de propiedad, que engloba múltiples derechos reales	
--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	--

<p>9. En su conocimiento y experiencia ¿Considera que el saneamiento de propiedades inmuebles posibilita que exista certidumbre jurídica al efectuar actos de disposición de bienes inmuebles?</p>	<p>Toda persona tiene el derecho a generarse un proyecto de vida y siendo que la prescripción se encuentra reconocida por Ley, la certidumbre jurídica es la declaratoria de propiedad ganada por el transcurso del tiempo y como tal tendrá el libre derecho</p>	<p>Se debe entender que la certidumbre jurídica es un principio general del derecho, mediante el cual se impone que toda persona tenga conocimiento cierto y anticipado sobre las consecuencias jurídicas de sus actos y omisiones. Además, es correcto precisar que el saneamiento de una propiedad contribuye con la</p>	<p>Si, considero que el saneamiento de propiedades inmuebles posibilita que exista certidumbre jurídica al efectuar actos de disposición de bienes inmuebles, además, contribuye a que exista seguridad jurídica pues brinda certeza al sujeto que sanea su propiedad del derecho que lo protege.</p>	<p>Si, evidentemente se otorga certidumbre jurídica al tener un derecho registrado y el cual resulta oponible a cualquier otra persona que intente sobrepasarlos.</p>	<p>Sanear una propiedad quiere decir consolidar la propiedad y la titularidad de los bienes inmuebles en el patrimonio de las entidades de derecho público del orden nacional, departamental, distrital o municipal. El saneamiento de la propiedad, se pone en orden todo lo</p>	<p>Si, considero que sanear una propiedad otorga certidumbre jurídica</p>	<p>- Certidumbre jurídica -Principio general del derecho -Oponible a terceros</p>	<p>Los entrevistados consideran que el saneamiento de la propiedad es una vía que otorga seguridad jurídica, en virtud de la buena fe pública que otorga el registro público debido a que está relacionado con la fe pública, veracidad y plenitud de que un derecho es plenamente publicitado, donde distintas personas que tenga</p>	<p>En esta pregunta no se aprecia una discrepancia. Los entrevistados sostienen que la seguridad jurídica otorgada es una certificación del derecho que se posee, siendo formalmente publicitado ante distintas personas y pudiendo ser observado por demás sujetos, en consecuencia, el derecho del propietario</p>	<p>Los especialistas consideran que el saneamiento de la propiedad ofrece una certidumbre jurídica que en consecuencia protege el derecho de propiedad, que resulta oponible a terceros.</p>
--	---	--	---	---	---	---	---	--	--	--

	de disponer del mismo.	certidumbre jurídica.			respectivo a su titularidad y se registran de forma formal el derecho de propiedad sobre el inmueble, derecho que protege a la persona que lo ostenta.			un interés de cualquier índole, podrán consultar y verificar el titular del derecho de propiedad, donde este último es oponible a terceros.	es oponible a terceras personas y está amparado por el ordenamiento jurídico peruano.	
--	------------------------	-----------------------	--	--	--	--	--	---	---	--