



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Incorporación del notario en la tramitación de prescripción
adquisitiva de dominio de predios rústicos**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Llontop Ordinola, Andersson Jhonell (ORCID: 0000-0001-9589-0509)

ASESORES:

Dra. Alcántara Francia, Olga Alejandra (ORCID: 0000-0001-9159-1245)

Dr. Castillo Martinez, William Raul (ORCID: 0000-0003-1471-3960)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Notarial

CHIMBOTE — PERÚ

2021

DEDICATORIA:

Dedico este trabajo de investigación a mis padres Alex Llontop Falla y Magali Ordinola Rivera, quienes me han brindado todo su apoyo, amor y sabiduría durante todas las etapas de mi vida, especialmente en la vida universitaria, lo cual ha sido pilar fundamental para la culminación del presente trabajo, el cual representa el fin de una etapa de mi vida muy importante.

De la misma manera, este trabajo es dedicado a mis hermanas Angie Llontop Ordinola y Valeria Llontop Ordinola, por ser ambas la motivación y fuerza que necesito para seguir adelante.

Esto también es dedicado a mi tía Marlene Ordinola Rivera, la cual ha sido un gran apoyo en todo momento de mi vida, la cual junto a mi abuela Mercedes Rivera Chunga, que en paz descansa, han ejercido el modelo de una segunda mamá para mí.

Y, por último, sin menor importancia quisiera dedicar este trabajo a mi pareja Stephanie Vasquez Sanchez, la cual con su cariño, comprensión y apoyo me ha inspirado a seguir adelante, de esta manera he podido conllevar con todo el proceso para la culminación de esta tesis.

AGRADECIMIENTO:

Agradecer primero a Dios, por permitirme cumplir con este objetivo que me he trazado y por haber intercedido para que esta tesis se llevara con el mínimo de los inconvenientes.

A mis padres, hermanas y familiares los cuales han sido mi mayor apoyo moral y económico para poder llevar a cabo la realización de esta tesis.

A mis asesores los cuales gracias a su dedicación, disponibilidad y paciencia hicieron que este trabajo pueda llegar a culminar satisfactoriamente.

Y, por último, a los entrevistados que pudieron brindarme un pequeño espacio en sus ajustadas agendas, para poder elaborar las entrevistas, las cuales fueron pilar fundamental para la elaboración de esta tesis.

| | |
|--|----|
| DEDICATORIA: | 2 |
| AGRADECIMIENTO: | 3 |
| RESUMEN: | 9 |
| ABSTRACT:..... | 10 |
| INTRODUCCIÓN: | 11 |
| CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES, JURÍDICOS Y DOCTRINALES..... | 14 |
| 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES: | 14 |
| 1.1.1. LA POSESIÓN. CONCEPTO: | 14 |
| 1.1.2.1. SUJETO DE LA POSESIÓN: | 15 |
| 1.1.2.2. OBJETO DE LA POSESIÓN:..... | 16 |
| 1.1.2.3. ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN:..... | 17 |
| • ADQUISICIÓN DERIVATIVA:..... | 17 |
| • LA TRADICIÓN: | 18 |
| • LA ADQUISICIÓN ORIGINARIA:..... | 19 |
| 1.1.2.4. CLASES DE POSESIÓN: | 19 |
| • LA POSESIÓN INMEDIATA Y LA POSESIÓN MEDIATA: | 20 |
| • POSESIÓN LEGÍTIMA..... | 21 |
| • POSESIÓN ILEGÍTIMA DE BUENA FE: | 21 |
| • POSESIÓN ILEGÍTIMA DE MALA FE: | 22 |
| • POSESIÓN PRECARIA: | 22 |
| 1.1.2. LA PROPIEDAD. CONCEPTO: | 23 |
| 1.1.2.1. FACULTADES DE LA PROPIEDAD: | 24 |
| 1.1.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD: | 27 |
| 1.1.2.3. LÍMITES DE LA PROPIEDAD: | 27 |
| 1.1.2.4. ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD: | 28 |
| • LA APROPIACIÓN | 28 |
| • ESPECIFICACIÓN Y MEZCLA | 28 |

| | | |
|----------|---|----|
| • | ACCESIÓN | 29 |
| • | TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD | 30 |
| • | PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA..... | 30 |
| 1.2 | PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: | 30 |
| 1.2.1. | REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:..... | 32 |
| • | POSESIÓN CONTINUA:..... | 32 |
| • | POSESIÓN PACÍFICA: | 33 |
| • | POSESIÓN PÚBLICA: | 34 |
| • | POSESIÓN COMO PROPIETARIO: | 34 |
| 1.2.2. | INTERRUPCIÓN Y SUSPENSIÓN:..... | 35 |
| 1.3 | PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN SEDE NOTARIAL: | 36 |
| 1.3.1. | DEFINICIÓN:..... | 36 |
| 1.3.2. | Requisitos:..... | 37 |
| 1.3.3. | PROCEDIMIENTO: | 38 |
| 1.4 | PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RÚSTICOS | 39 |
| 1.4.1. | LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD RÚSTICA | 39 |
| 1.4.2. | LA PRESCRIPCIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS..... | 40 |
| 1.4.3. | LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR USUCAPIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS | 40 |
| 1.4.3.1. | AUTORIDAD COMPETENTE | 40 |
| 1.4.3.2. | REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS RÚSTICOS | 41 |
| 1.4.3.3. | SOLICITUDES DE TITULACIÓN E INICIO DE PARTE..... | 41 |
| 1.4.3.4. | MEDIOS PROBATORIOS..... | 42 |
| 1.4.3.5. | CALIFICACIÓN | 42 |
| 1.4.3.6. | ANOTACIÓN PREVENTIVA | 43 |
| 1.4.3.7. | NOTIFICACIÓN AL PROPIETARIO Y TERCEROS | 43 |

| | |
|--|----|
| 1.4.3.8. EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD | 44 |
| 1.4.3.9. DOCUMENTOS QUE DAN MERITO A LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD..... | 44 |
| 1.5 EL NOTARIO..... | 44 |
| 1.5.1. EL NOTARIO Y EL NOTARIADO. CONCEPTO. | 44 |
| 1.5.2. LA FUNCIÓN NOTARIAL. | 45 |
| • INMEDIACIÓN: | 46 |
| • ASESORAMIENTO..... | 46 |
| • CONSTATACIÓN..... | 46 |
| • FORMALIZACIÓN..... | 47 |
| • REDACCIÓN..... | 47 |
| • AUTENTICACIÓN..... | 47 |
| • LEGITIMACIÓN..... | 48 |
| 1.5.3. PRINCIPIOS QUE ORIENTAN LA ACCIÓN Y VIDA DEL NOTARIO | 48 |
| CAPÍTULO II: RESULTADOS DE INVESTIGACIONES PREVIAS Y POSTURAS JURÍDICAS RELEVANTES..... | 49 |
| 2.1. RESULTADOS DE INVESTIGACIONES PREVIAS:..... | 49 |
| 2.1.1. INTERNACIONALES:..... | 49 |
| 2.1.2. NACIONALES: | 51 |
| 2.1.3. LOCALES:..... | 54 |
| 2.2. POSTURAS JURÍDICAS RELEVANTES: | 55 |
| 2.2.1. POSTURAS A FAVOR DE LA TRAMITACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL:..... | 55 |
| 2.2.2. POSTURAS A FAVOR DE LA TRAMITACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RUSTICO EN SEDE NOTARIAL: | 56 |
| 2.2.3. POSTURAS EN CONTRA DE LA TRAMITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL: | 56 |

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO III: VIABILIDAD DE LA TRAMITACIÓN DE USUCAPIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS EN LA VÍA NOTARIAL..... | 59 |
| 3.1. LA USUCAPIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS TRAMITADA EN LA VÍA ADMINISTRATIVA | 59 |
| 3.1.1. COMPETENCIA TERRITORIAL DEL TRÁMITE..... | 59 |
| 3.1.2. DESVENTAJAS DE LA GESTIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO | 60 |
| 3.2. USUCAPIÓN EN LA VÍA NOTARIAL..... | 61 |
| 3.2.1. PROCEDIMIENTO Y DURACIÓN DEL TRÁMITE | 61 |
| 3.2.2. SEGURIDAD JURÍDICA..... | 62 |
| 3.3. REGULACIÓN DEL TRÁMITE DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RÚSTICOS EN SEDE NOTARIAL..... | 62 |
| 3.3.1. MODIFICACIÓN DE LAS LEYES 27157 Y 27333 | 63 |
| 3.2.1.1. ARTÍCULO 21 DE LA LEY 27157. | 63 |
| • REGULACIÓN ACTUAL..... | 63 |
| • MODIFICACIÓN..... | 63 |
| 3.2.1.2. ARTÍCULO 5 DE LA LEY 27333 | 64 |
| • MODIFICACIÓN..... | 64 |
| CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA | 64 |
| 4.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN: | 64 |
| 4.2. CATEGORÍAS, SUBCATEGORÍAS Y MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN: | 65 |
| 4.3. ESCENARIO DE ESTUDIO:..... | 65 |
| 4.4. PARTICIPANTES:..... | 65 |
| 4.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS: | 66 |
| 4.6. PROCEDIMIENTOS:..... | 66 |
| 4.7. RIGOR CIENTÍFICO: | 66 |
| 4.8. MÉTODO DE ANÁLISIS DE DATOS:..... | 67 |

| | |
|---|----|
| 4.9. ASPECTOS ÉTICOS:..... | 68 |
| CAPÍTULO V: RESULTADOS Y DISCUSIÓN..... | 69 |
| 5.1. RESULTADOS | 69 |
| 5.2. DISCUSIÓN..... | 73 |
| CONCLUSIONES | 79 |
| RECOMENDACIONES | 81 |
| REFERENCIAS | 82 |
| ANEXOS..... | 1 |

RESUMEN:

La presente investigación titulada “Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos” tiene como objetivo principal el de proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333.

Según su carácter de medida esta investigación es cualitativa, puesto que se trata de una investigación enfocada en el significado y la observación de un fenómeno en su entorno natural, el cual permite analizar datos utilizados en las ciencias sociales y adquirir un conocimiento más profundo a través del análisis de textos, documentos y palabras, más que en números.

Para la recolección de los datos se empleó la técnica de la entrevista estructurada, cuyo instrumento fue la guía de entrevista, la cual conto con preguntas enfocadas en los objetivos planteados por el presente trabajo de investigación, las cuales fueron contestadas por abogados especializados en la materia.

Arribando a las conclusiones, se demuestra que sí sería factible la incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, ya que, de acuerdo con la mayoría de los entrevistados, los notarios públicos brindarán un proceso más célere y seguro para la usucapión de predios rústicos. Así, con este criterio y otros se asume que existen diversas ventajas de la intervención de los notarios públicos en el proceso de inmatriculación de predios rurales como accesibilidad, la celeridad y consecuentemente seguridad jurídica para los poseedores.

Palabras Clave: Predios rústicos, posesión, propiedad, función notarial, usucapión

ABSTRACT:

The present investigation entitled "Incorporation of the notary in the processing of acquisitive prescription of domain of rustic properties" has the main objective of proposing the incorporation of the notarial competence for non-contentious processes of acquisitive prescription of domain of rustic properties in Law No. 27157 and No. 27333.

According to its nature as a measure, this research is qualitative, since it is an investigation focused on the meaning and observation of a phenomenon in its natural environment, which allows analyzing data used in the social sciences and acquiring a deeper knowledge through of the analysis of texts, documents and words, more than in numbers.

To collect the data, the structured interview technique was used, whose instrument was the interview guide, which had questions focused on the objectives raised by this research work, which were answered by lawyers specialized in the matter.

Arriving at the conclusions, it is shown that the incorporation of the notary would be feasible in the processing of acquisitive prescription of domain of rustic properties, since, according to the majority of those interviewed, the notaries public will provide a more efficient and secure process for the usucapión of rustic properties. Thus, with this criterion and others it is assumed that there are various advantages of the intervention of public notaries in the process of registration of rural properties such as accessibility, speed and consequently legal security for the owners.

Keywords: Rustic properties, possession, property, notarial function, usucapión

INTRODUCCIÓN:

La propiedad en el ordenamiento jurídico peruano se configura como el empleo de poder que la persona realiza sobre un determinado bien, lo cual asegura no solo el derecho de posesión sino a su vez, el aprovechamiento económico del mismo, hay que tener en cuenta además que la propiedad sin posesión es un derecho vacío carente de sentido, de esta manera se puede decir que la propiedad se obtiene de la posesión ejercida sobre el bien, por tanto, se configura a la posesión como uno de los requisitos indispensable para la obtención de una propiedad, por ende de su formalización, ahora, es bien sabido que para la obtención de la propiedad los poseedores tienen muchas vías a las que recurrir, de entre todas estas la usucapión era una de las menos requeridas debido al extenso tiempo que tomaba este procedimiento en su vía ordinaria, la cual es la judicial, es por ello que nace la ley N° 27157, en la cual se le otorga la competencia al notario para realizar los procesos contenciosos de prescripción adquisitiva de predios urbanos.

La usucapión de predios urbanos tramitado en la vía notarial denota de una mayor celeridad comparándolo con la vía judicial, la misma que no solo se ha visto opacada por la celeridad de actuación del notario, sino también por su certeza, confianza y veracidad, lo cual ha significado un descongestionamiento de la vía ordinaria, esto denota que hay una actuación defectuosa en la vía judicial, lo cual preocupa al ciudadano común, que confiando en un sistema experto que se encuentra predispuesto para solucionar sus problemas de manera eficaz y rápida, no está cumpliendo con esta función, es por ello que, los poseedores con el fin de lograr que su predio pueda obtener el saneamiento físico legal, por medio de un procedimiento de usucapión es que acuden ante una notaría, por ser esta una vía mucho más celeridad, eficiente y a su vez segura

Lamentablemente, la actuación del notario se encuentra limitada sólo a la tramitación del usucapión de predios urbanos y al saneamiento de los mismos, lo que significa que, aquel ciudadano que cuenta con una posesión en un predio rústico y este quiera obtener la titularidad e inscripción registral del mismo, solo tendrá la opción de acudir ante las instituciones del estado, las mismas que cuentan con plazos extensos y llenos de incertidumbre, una carga procesal excesiva y una

seguridad jurídica cuestionable, lo cual denota una limitante para los ciudadanos que buscan una solución alternativa que muestre más eficacia.

Es por esto que considero que existe la necesidad de la incorporación de una opción para el usuario de poder llevar sus trámites del usucapión de predios rústicos, y esta es la sede notarial, ya que esta vía ha demostrado ser eficiente, rápida y segura en los procesos no contenciosos, con especial connotación en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios urbanos, en tal sentido esta investigación contesta a la siguiente pregunta: ¿De qué manera la intervención del notario en los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos hace eficiente y dinámica la adquisición de predios?.

Parece prudente hacer mención sobre la manera en cómo se justifica la presente investigación, la cual tiene una relevancia social y jurídica, la primera versa en torno a una solución a la preocupación de los poseedores de predios rústicos, ante la clara desventaja que estos tienen al no poder sanear su predio en la vía notarial, ventaja con la que cuentan los poseedores de predios urbanos, la asignación de esta competencia a los notarios significaría una simplificación del usucapión de predios rústicos, además, el notario en ejercicio de la ética y fe pública notarial cubriría de mayor seguridad a los procedimientos, que en la actualidad son evaluados por un abogado, el cual solo cumple con los requisitos mínimos como lo son ser abogado colegiado, contar con habilitación vigente y tener conocimiento en formalización de la propiedad predial, lo cual a mi perspectiva no surte de suficiente seguridad jurídica al trámite de usucapión de predios rústicos. La integración activa del notario a dichos procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústico, daría una posible solución al problema ya planteado, resolvería la incertidumbre sembrada por un sistema que evidentemente tiene fallos, dándole a la sociedad una alternativa que es funcional, segura y rápida, por la cual pueden optar para beneficio propio.

Por otra parte, la relevancia jurídica que esta investigación presenta, gira en torno al hecho de orientar al sistema jurídico a formular un proyecto que viabilice la intervención del notario a los procesos de usucapión de predios rústicos, debido a que es evidente que este constituirá un avance a nuestro ordenamiento jurídico, porque el poseedor que de manera pública, pacífica y continua a poseído con

animus domini el tiempo establecido según ley, se topará con un proceso célere, efectivo y seguro, que lo hará sentir que el tiempo esperado habrá valido la pena, eso con el ánimo que no se sienta frustrado al toparse con tantos trámites burocráticos que el actual sistema demanda, a su vez, representaría un claro descongestionamiento del sistema administrativo, en donde se están llevando los procesos de usucapión de predios rurales en la actualidad.

El presente trabajo responde a un tipo de investigación cualitativa y no experimental, en tanto es cualitativa debido a que no existe un lineamiento preestablecido o estructurado con anterioridad para contrastar la hipótesis; es no experimental ya que se observará el contexto en el que se desarrolla los fenómenos y se analizará para obtener información de los mismos.

La presente investigación responde a los siguientes objetivos, el objetivo general el cual es proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333.

Los objetivos específicos son, determinar los problemas que el procedimiento administrativo actual presenta en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos y determinar las ventajas de la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

Como es bien sabido los trabajos dependiendo de su enfoque presentan ciertas hipótesis las cuales ayudaran a resolver o pretenden la resolución del problema, a continuación, se presentan como hipótesis del trabajo de investigación las siguiente:

La intervención del notario en los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, reviste el trámite de más seguridad jurídica y celeridad procesal al momento de la adquisición de predios, en comparación con el procedimiento ordinario tramitado ante los órganos administrativos competentes

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES, JURÍDICOS Y DOCTRINALES

1.1 CONSIDERACIONES GENERALES:

Para poder abordar de lleno la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, se debe tener en consideración que la investigación primero cuente con información que será relevante para relacionar todos los conceptos, los cuales desarrollare a continuación:

1.1.1. LA POSESIÓN. CONCEPTO:

Villanueva (2018) nos dice que se considera por gran parte de los juristas a la posesión como un derecho real más añejo que existe, no se sabe a ciencia cierta el inicio histórico de este derecho como tal, pero se teoriza que el inicio de los mismos datan desde los primeros indicios históricos de detentación de bienes muebles e inmuebles, todos ellos apropiados de manera violenta, en esas épocas remotas era factible adquirir el derecho por medio de la fuerza. Nuestra legislación peruana toma a su merced el concepto de posesión por vez primera en el Código Civil del año 1852, siguiendo la posición de la teoría subjetiva.

A su vez nos menciona que la concepción que adopta el Código Civil Peruano actualmente es la misma que la del Código Civil del año 1936, el cual dice que la posesión es una potestad que ejerce un sujeto de manera independiente y efectiva sobre un bien, esto con el fin de tener un provecho económico del mismo, obviando el hecho de si le corresponde o no el derecho. Al no encontrarse una prueba directa de la existencia de un propietario o si el poseedor es propietario, la propiedad se la considera del posesionario hasta que se demuestre lo contrario. (p. 100)

Mejorada (2013) se refiere a la posesión como un derecho real con autonomía, siendo este el primero del libro de derechos reales, que nace por la sola actuación que ejerce un sujeto sobre determinado bien, a este sujeto no le interesa si existe o no un derecho sobre ella. La posesión es un derecho que nace de la conducta y el impacto de la misma sobre terceras personas ajenas a la situación posesoria. La actuación del poseedor denota un aspecto de estar ante una persona con derecho a poseer. (p. 252)

Taboada (2018) nos menciona que la posesión es la consecuencia directa de la acción de poseer, por ello, el concepto tiene que concentrarse en el antecedente que es el *prius*, para poder determinar el consecuente que es el *posterioris*. Partiendo de este supuesto, el acto posesorio es aquel que ejercita el sujeto sometiendo determinado bien haciendo lo que le plazca, por lo que el bien queda a la merced del sujeto para que este haga a su voluntad lo que desee. Resumiendo, el sujeto tiene la potestad sobre algún asunto, negocio o cosa, sobre el cual recae la voluntad del sujeto haciendo lo que le plazca; por ende, este concepto sería el más adecuado para poder sustituir al ya tan divulgado “poder de hecho”

Para Álvarez (2015) se puede conceptualizar a la posesión desde una triple concepción, la primera nos dice que la posesión no es más que la materialización de la tenencia de un bien, la segunda entiende a la posesión como un derecho de gozar, disfrutar y recuperar un bien, fundamentado en la apariencia social que otorga la mera retención del bien, la tercera nos dice que procesalmente la posesión se presume en propiedad y se dice que esta representa un título del bien, y a su vez es un medio de publicitar y probar la propiedad, el que pretende tener un derecho de posesión superior tiene que probarlo. (p. 90)

De reina (2012) precisa a la posesión como un poder que la ley reconoce sobre los bienes a quien las tenga sometidas a su merced, reconocimiento legal que yace fundamentalmente en la protección del poseedor por el simple hecho de serlo, reconociendo de esta manera que aquello genera un derecho subjetivo, el cual es, de entre todos los derechos reales, el más especial.

Gonzales (2013) nos dice que la posesión es el poder libre y autónomo que se ejerce sobre un bien, el cual está designado a poseerlo con una parcial permanencia o firmeza, y cuyo fin no es otra que el goce y disfrute del bien, de una manera potencial.

1.1.2.1. SUJETO DE LA POSESIÓN:

En palabras generales el sujeto de la posesión es aquel que posee, simple pero, se tiene que abordar a este concepto desde las perspectivas relacionadas a la rama, Taboada (2018) identifica al sujeto del derecho como la persona física o jurídica, que tiene una capacidad legal suficiente para poder ejercitar la posesión

sobre un bien, esto pensando en posesión como un derecho intrínseco; ahora bien, si entendemos a la posesión como un hecho, podríamos ver que las personas jurídicas la podrían tener, ejerciéndolo desde sus órganos de representación, y también lo tendrían las personas físicas, pero el requisito mínimo para que esto suceda es que estas tengan capacidad de entender y de querer dicho derecho, pero en el caso de no contar con estas cualidades, se puede ejercer el derecho a través de un representante legal.

Para Varsi (2018) los sujetos de derecho capaces de poseer son: la persona natural, persona jurídica, el ente no personificado y el concebido. Categoriza al concebido ya que este puede convertirse poseedor de cierta masa hereditaria, finalmente, pudiendo heredar la posesión. La persona natural es todo aquel mayor de edad capaz o incapaz, con o sin curador, menor de edad con padres o tutores, de nacionalidad peruana o extranjero, soltero, casado, viudo, separado o divorciado. La persona jurídica es sujeto de derecho posesorio ejercitando este derecho a través de sus representantes legales, los cuales son designados por sus organismos corporativos. El ente no personificado también tiene la posibilidad de poseer, ocupar un bien y explotarlo, el hecho de no contar con una formalidad o no estar inscrito en registros públicos como persona jurídica, no le quita el derecho a poder poseer un bien; sobre el enfoque si varias personas pueden poseer un bien Villanueva (2018) nos dice que, es posible que varias personas puedan gozar del derecho posesorio, con lo cual se configuraría la figura de la coposesión la cual se encuentre tipificada en artículo 899 del Código Civil. Afirma también que el sujeto de la posesión puede ser plural, esto quiere decir, que una o más personas tengan el animus domini de un mismo bien o disfruten del mismo derecho.

1.1.2.2. OBJETO DE LA POSESIÓN:

La posesión como tal es ejercida tanto sobre las cosas corporales o sobre algunos derechos, manteniendo este concepto debemos preguntarnos qué derechos son susceptibles de una posesión, si la posesión se ve como un dominio de un bien, se entiende que únicamente serán sujetos de posesión los derechos que lleven consigo probabilidad de intervención sobre los bienes, de esto parte que, los verdaderos derechos de goce y garantía sean sujeto de posesión, exceptuando a la hipoteca. (Villanueva, 2015, p. 101-102)

Varsi (2019) se refiere al objeto de la posesión como el corpus, es sobre aquello que recae la acción posesoria, estos pueden ser bienes corporales o incorporales y relaciones jurídicas patrimoniales o existenciales. El objeto de la posesión, es más amplio que el objeto de la propiedad. El objeto debe estar individualizado, ser verdadero y posible de determinar; o incierto, pero de igual manera debe precisarse, por lo menos, en especie o cantidad. Ya que no es posible una posesión sobre bienes que son inciertos o indicados solo por su género.

Taboda (2018) nos muestra cual es el objeto del derecho posesorio que se encuentra regularizado en nuestro ordenamiento jurídico, y este sería todo bien o cosa que puede ser susceptible de apropiación, no se puede poseer un bien que no pueda estar sujeto a la dominación jurídica de parte de particulares; quedan totalmente descartados todos los bienes de carácter público o sagrado, y todo bien que no tenga individualidad.

1.1.2.3. ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN:

Es importante saber el momento en que se adquiere la posesión de un bien, ya que es en ese momento donde se manifiestan los elementos que constituyen la posesión, casi siempre hay un hecho o un acto, una manifestación de voluntad que marca el punto de partida al cual se le imputa el efecto de adquirir la posesión, es gracias a estos elementos que se puede determinar la naturaleza y existencia de la causa *possessionis*, lo cual permite que se pueda determinar el origen, las cualidades y los vicios que pueda tener la posesión. (Villanueva, 2018, p. 102) El Código Civil en su artículo 900 menciona las siguientes formas de adquirir la posesión:

- **ADQUISICIÓN DERIVATIVA:**

Villanueva (2018) nos dice que la adquisición derivativa es aquella adquisición la cual resulta mediante la transmisión de la posesión de un individuo a otro, puede realizarse mediante un acto Inter vivos, que se inicia como efecto de la costumbre, siendo ésta aquella causa originaria de un traspaso a título gratuito u honoroso, también puede darse una transmisión mortis causa, la cual deviene en una sucesión hereditaria a título universal.

Varsi (2018) realiza una distinción entre dos clases de adquisición derivativa, las cuales son adquisición derivativa traslativa y derivativa constitutiva. La adquisición derivativa traslativa es aquella por la que se transmite el derecho de posesión a un nuevo sujeto. El derecho como tal no es alterado, solo es modificado el sujeto, existe un transferente y un adquirente. La adquisición derivativa constitutiva es aquella en la que el derecho real cede una parte. Sobre un bien cabe la existencia de dos titulares de derechos reales distintos; esto genera una modificación en el derecho real que pesa encima del bien. Existen dos derechos, uno real principal y otro accesorio, los cuales están individualmente cada uno con su titular.

- **LA TRADICIÓN:**

Es la forma de adquisición de la propiedad con mayor antigüedad y considerada por muchos como la más importante, sus inicios se remontan a la época del derecho romano, época en la cual se consideraba a este acto como uno de carácter de formal, se transmite con la entrega material del bien, es por ello que en esta forma de adquirir la propiedad se necesita la participación de dos personas, el que brinda o cede la posesión y quien la recibe. (Villanueva, 2018, p. 103)

Para Varsi (2018) en la tradición ha falta un aspecto objetivo, la cual es la entrega del bien, y uno subjetivo lo cual significa la aprobación de las partes. A causa de este último aspecto, sólo se puede realizar una transferencia por tradición inter vivos, esto significa, que la transferencia mortis causa, que se da por vía de sucesión, no es característico de la tradición por la obvia falta de voluntad. El caso de los bienes muebles es muy diferente, ya que sin tradición no hay transferencia. La tradición representa el acto material de realizar la entrega de determinado bien por medio de la transferencia. Varsi termina todo esto con un pensamiento “la cosa tramitada es la cosa entregada”.

De Reina concibe (2012) mencionando que la tradición o la cesión del derecho de un bien que realice un sujeto a otro no originará la transmisión o constitución de un derecho real, entretanto no hubiese un título suficiente que de manera traslativa, justifique la permuta de la titularidad o la creación

de un gravamen, de esta forma de adquisición se excluye si la adquisición fue por *causa donandi*, en dicho caso solo basta con el título.

- **LA ADQUISICIÓN ORIGINARIA:**

La concepción que se tiene sobre este tipo de adquisición es que se trata de una adquisición donde el adquirente toma la posesión de un bien sin consentimiento alguno del poseedor anterior a él o sin alguna autorización legal, esta se origina como resultado de un hecho perteneciente exclusivamente del poseedor, por esto se le conoce a la vez como la posesión unilateral, ya que esta tiene un inicio sin la actuación de otro sujeto y en finaliza en una nueva posesión. Avendaño (2017) nos dice que la posición originaria se da cuando la posesión se comienza, expresado de otro modo, que inicia dando nacimiento a una posesión nueva.

Parar Varsi (2018) este tipo de adquisición es un acto jurídico real y a su vez unilateral. Es también llamado posesión naciente o posesión unilateral. Está estrechamente enlazada con la adquisición de manera directa del derecho de posesión, esta da origen a una nueva posesión, una que antes no había existido, esto quiere decir, que crea una posesión que anteriormente no existía, *res nullius*, o si esta existía se encontraba descuidada, *res derelictae*, o no contaba con vinculación alguna al poseedor, quiere decir que era robada, *res furtiva*.

Villanueva (2018) respecto a la adquisición originaria nos dice que es aquella que prescinde de la necesidad de que haya existido una posesión anterior, sea que esta haya existido o no, *res nullius*, o se deba esto a que no existe alguna vinculación respecto a algún anterior poseedor. En este último punto cabe la posibilidad que existan diferentes supuestos, ya sea que el bien material de posesión haya sido abandonado por el anterior poseedor o que esta haya sido apropiada sin alguna voluntad expresa o siquiera presunta del anterior poseedor.

1.1.2.4. CLASES DE POSESIÓN:

Clasificar la posesión es de suma importancia ya que es práctico y en consecuencia se abre la noción posesoria vigente en el Perú, las clases son:

- **LA POSESIÓN INMEDIATA Y LA POSESIÓN MEDIATA:**

Esta clasificación está estipulada en el Código Civil precisamente en el artículo 905 donde tipifica a la posesión inmediata a la que se ejerce de manera temporal y en el ahora, determinado por un hecho derivativo que otorga al poseedor inmediato una determinada condición jurídica; mientras que la posesión mediata es aquella relación que se revela en el acto derivativo en virtud del cual, el poseedor mediato otorga al poseedor inmediato, una determinada condición Jurídica expresada en un título. (Villanueva, 2018, p. 107)

Se llama a estas clases de posesión como directa o indirecta, estos tipos de posesión vieron su nacimiento en el derecho alemán. Es también acreditada como una concurrencia de posesiones horizontal. En estos casos son dos los poseedores de un mismo bien, los cuales tienen un vínculo con el objeto, dicho vínculo se desarrolla de manera lineal e interrelacionando a ambos con el mismo bien, cada cual ejercerá su derecho de posesión conforme a su respectiva posición y estado. (Varsi, 2018, p. 55)

Alarcón (2020) define a la posesión inmediata como la posesión que se ejercita en función a la existencia de un título provisorio, el término inmediato hace alusión a la proximidad que tiene el poseedor con el bien materia de la propiedad; por otro lado, define a la posesión mediata como, la posesión que se ejerce mediante el poseedor inmediato haciéndole entrega del bien, el cual será poseído de manera temporal y con la acreditación de un título. En síntesis, para poder hablar de la existencia de una posesión mediata se requiere de la presencia de una posesión inmediata, y a la inversa, además que a esto se le tiene que sumar que haya un vínculo jurídico entre ambas. Cahuaya (2020) nos menciona que de los dos tipos de posesión que se tratan, uno nace del otro, esto quiere decir que, la posesión inmediata resulta de una posesión mediata, por ejemplo cuando en un contrato de alquiler el poseedor mediato es el titular del bien, este le otorga un poder, a título y periodo determinado a un sujeto, este se convierte en el poseedor inmediato del bien, esto da origen a que el poseedor inmediato pueda ejercitar el derecho de posesión de uso, disfrute y disposición del derecho real.

- **POSESIÓN LEGÍTIMA**

Se comprende por posesión legítima que es aquella que se fundamenta en un derecho propiamente diseñado tanto en su forma, como en su fondo, bajo las estipulaciones que la ley determina para su validez como acto jurídico, en la posesión legítima existe una estrecha relación entre la posesión y el título para demostrarla. (Villanueva, 2018)

La posesión legítima está fuertemente ligada a un título y a la real validez del mismo, teniendo en cuenta esto, el poseedor legítimo es aquel que es tenedor de un título autentico el cual no adolece anulabilidad o nulidad. Con esto se puede manifestar que el arrendatario, el poseedor e inclusive un subarrendatario serían propietarios legítimos, debido que, la posesión que ejercita cada uno de ellos sobre el bien proviene de un acto jurídico que nació válido y eficaz en todo momento. (Alarcón, 2020. P. 11)

- **POSESIÓN ILEGÍTIMA DE BUENA FE:**

La posesión ilegítima es la que se puede sustentar con un título sea este bueno o malo, pero título, al fin y al cabo, esto quiere decir que una persona adquiere un bien ignorando si este tiene algún vicio que afecte la validez del acto jurídico o si este viene de un error de hecho o de derecho, esto quiere decir que no se adquiere el dominio del bien, pero, si se tomó posesión del bien con ese título, lo cual lo convierte en poseedor de buena fe. (Villanueva, 2018, p. 108)

Para Alarcón (2020) la posesión ilegítima de buena fe es aquella en que el poseedor de manera honesta cree que el título que posee y el cual le permitió adquirir el derecho posesorio es completamente legítimo. Esta convicción de la legitimidad del derecho puede darse por diferentes razones según nuestro código civil, las cuales pueden ser por ignorancia de parte del poseedor, por un error de derecho o error de hecho. Respecto a la duración de esta posesión, ésta terminará en cuanto el poseedor del derecho tome conocimiento de la calidad ilegítima de la posesión, o si no, en el momento que se notifica con una demanda y auto admisorio de forma válida. (p. 12)

- **POSESIÓN ILEGÍTIMA DE MALA FE:**

Nuestro ordenamiento jurídico en su vasto contenido no define al poseedor ilegítimo de mala fe, pero por un carácter interpretativo se trata de un concepto contrario al del poseedor ilegítimo de buena fe, el ordenamiento jurídico peruano específicamente en nuestro código civil sólo ha recogido la calificación de poseedor de mala fe, dentro de una calificación de poseedores como una situación de hecho. Entonces se puede decir que el poseedor ilegítimo de mala fe es aquel que ejercita el derecho de posesión a sabiendas que no le asiste ningún derecho, y aun así ejerce un poder de facto sobre el bien, perjudicando de esta manera al titular del derecho. (Villanueva, 2018, p. 108)

Alarcón (2020) expresa que el código civil no contempla el concepto de posesión ilegítima de mala fe, más se menciona en los artículos 909 y 910 del Código Civil. La posesión de mala fe se conforma cuando hay conciencia del poseedor sobre la inexistencia de un título legítimo de su posesión, en este supuesto, existe un acto irrespetuoso frente al titular legítimo del derecho, desconsiderando los derechos ajenos que fueron concebidos de manera legítima.

Varsi (2018) nos dice que la posesión ilegítima de mala fe se estipula cuando se consigue una posesión a pesar de saber que no se tiene derecho sobre ella, es la falta de actuación con respeto frente a los derechos ajenos que son concebidos de manera legítima. Una posesión de buena fe puede convertirse en una posesión de mala fe, afectando esta última a la posesión.

- **POSESIÓN PRECARIA:**

El Código Civil en su artículo 911 nos presenta a la posesión precaria como aquella que además de ejercerse sin título alguno, se da cuando el poseedor inmediato pierde el título que alguna vez fue legítimo, el cual demostraba que este se encontraba poseyendo dicho bien temporalmente y este se niega a devolver el bien. (Villanueva, 2018, p. 108)

Varsi (2018) desglosa el término partiendo desde el significado *precarious* término en latín que significa lo obtenido a través de ruegos o súplicas. A su vez precario deriva de las raíces *precis*, *prex*, súplica, ruego que nos da

preces. Esta posesión precaria es toda posesión de mala fe e ilegítima, es una manera de adquisición de la posesión contraria al derecho que se obtiene de manera legal. En este tipo de posesión se presentan dos casos: cuando no se tiene título alguno, es decir nunca se obtuvo, y cuando el título que se poseía ha fenecido, es decir caduco cuando se tenía.

Para Avendaño (2017) este tipo de posesión es una posesión ilegítima, nacida en el derecho romano con el término de *precarium*, el cual era un contrato innominado realizado por dos sujetos, uno de los cuales, a través de ruegos solicitaban a la otra dicha posesión, la cual aceptaba y cedía dicha posesión para el disfrute de la misma de manera gratuita, cuyo tiempo de caducidad era cuando existía la primera reclamación del concedente.

Para Quispe (2020) el posesionario precario o mejor dicho la figura de la posesión precaria se configura de dos maneras distintas, estas son: cuando exista la falta de un título que acredite la posesión del bien y cuando el título ha fenecido, ya sea porque el acto jurídico que vio nacer el derecho concluyó con su periodo de vigencia, porque cambian los efectos de los actos existentes o porque el título ya es inválido para determinar la relación jurídica frente al bien.

1.1.2. LA PROPIEDAD. CONCEPTO:

Par tener un concepto claro sobre la propiedad se debe entender a esta como un poder jurídico, uno de los más amplios y completos que los sujetos de derecho pueden tener, es por este poder que un conjunto de bienes o un bien individual sea corpóreos o incorpóreos, quedan sometidos de una manera absoluta a la potestad de la persona. Esta potestad que cuenta la persona se ve reflejado en las facultades que cuenta el sujeto a sus bienes, las cuales son la totalidad de las posibles en el marco de la ley. (Avendaño, 2017, p. 57)

Villanueva (2018) nos habla sobre la concepción que se tiene de la propiedad en la legislación peruana, tanto en nuestro Código Civil como en nuestra constitución:

En la legislación peruana, específicamente en el Código Civil peruano se define a la propiedad, como un poder jurídico el cual permite el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien, este poder debe ser ejercido de manera armónica con el interés social y enmarcado en los límites de la ley. El

derecho de propiedad es tenido como, el derecho de ámbito patrimonial más importante, el cual está revestido por una serie de garantías muy importantes para su protección y su transferencia. (p. 133)

La concepción legal de propiedad que la Constitución Política de 1993 nos brinda parte del derecho y la libertad que tiene el hombre para ejercer poder sobre sus bienes, esta libertad y derecho son garantizados por el estado mediante las leyes. Así mismo se garantiza la inviolabilidad de la propiedad, a ningún ciudadano se le puede privar de su bien, excepto que exista motivo de seguridad nacional o necesidad pública, siempre y cuando esta haya sido declarada previamente por ley, además de realizar un pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya una compensación por el perjuicio causado. (p. 135)

En consecuencia, la propiedad es considerada ampliamente como el derecho real por excelencia, ya que este configura un poder ejercido por el individuo, entregado por el ordenamiento jurídico sobre determinado bien, con ciertas limitaciones que se encuentran en determinadas leyes las cuales se rigen a la función social. Villanueva refiere sobre este punto, que el derecho de propiedad no se trata solo de una serie de innumerables facultades o poderes que el sujeto tiene, sino también una serie de deberes y responsabilidades que este sujeto debe cumplir basados en el interés o uso social. (2018, p. 135)

Para Varsi (2018) la propiedad forma parte fundamental en la vida del ser humano, ya que el ser humano dentro de su proyecto de vida contempla el generar patrimonio, el cual formará parte de su caudal de bienes de los cuales es propietario. Antes que este ser humano se convierta en propietario, este poseyó. Tuvo los bienes de hecho, se aferró a ellos y los tomó como suyos. Con el pasar del tiempo, esta relación de hecho a con los bienes se convirtió en una de derecho; de esta manera nació la propiedad, la cual le otorga seguridad al patrimonio del sujeto, con la cual permite una transferencia legítima y titularizada de la propiedad.

1.1.2.1. FACULTADES DE LA PROPIEDAD:

Avendaño (2017) toma en cuenta que la propiedad vierte al titular del derecho varias facultades sobre el bien, él mismo refiere que estas facultades del propietario

son inmensas, las mismas que incluso no se podrían enumerar, sin embargo, el artículo 923 del Código Civil las reduce a 4, las cuales son: la reivindicación del bien, el uso, la disposición y el disfrute.

El usar se trata de servirse del bien; usa un vehículo aquella persona que se traslada en el de un lugar a otro, usa un inmueble aquella persona que viene en dicho predio, usa un reloj aquella persona que lo lleva puesto y se cerciora de la hora que marca cuando él desea. (Avendaño, 2017, p. 59)

El Uso para Varsi (2018) es la utilización de la cosa. Es la facultad del propietario del bien para poner éste al servicio de este, otorgando un destino económico y social según el vea conveniente, sin la modificación de su sustancia. El término “uso” lleva marcado implícitamente el goce y disfrute del bien, ya que, si uso el bien queda entendido que puedo sacarle una ventaja personal y directa, es la forma directa de actuar sobre la propiedad.

Arata (2016) nos menciona que independientemente de a cuántos individuos le corresponda la titularidad del derecho de propiedad, la facultad de usar el bien es referida al empleo material del bien en beneficio de cada sujeto, beneficio que no conlleva la obtención de plusvalía o renta, por ejemplo, un bien que tiene una finalidad de fungir como habitación, el cual es utilizado por el propietario del bien o copropietarios de ser el caso.

Sobre el disfrute del bien Avendaño (2017) nos dice que, el disfrutar del bien es percibir los frutos del mismo, es decir, tener una retribución económica del bien, los frutos no son más que los bienes, que, se generan de otros bienes, sin que estos vean mermar su sustancia, estos frutos pueden ser las rentas, las utilidades, etc. Hay diferentes tipos de frutos, los frutos industriales los cuales para poder percibirlos se necesita de la mano del hombre, los naturales que son los que provienen del bien sin la necesidad de una intervención humana y los frutos civiles los cuales se generan a raíz de una relación jurídica, la cual puede ser un contrato. (p. 59)

La facultad de disfrute, se define como aquella por la cual se permite al propietario realizar con el bien cualquier actividad que conduzca a la obtención de un beneficio económico. Para poder definir a esta facultad de manera más amplia es preciso

desplegar la ocurrencia de la misma en dos momentos: el primero, se constituye por los actos jurídicos o materiales que se puede realizar el individuo en uso del título que este goza y en combinación de capital con trabajo de terceros o propio, busca la mayor obtención de utilidad posible, la cual deriva de la explotación directa de los bienes de capital. (Arata, 2016, p. 37) Para Varsi (2018) el disfrute es el aprovechamiento de la cosa, es decir es el beneficio de los frutos y productos, que puede retribuir el bien, beneficiarse de aumento del bien por accesión.

La facultad de disponer es el acto de poder enajenar, ceder o gravar un determinado bien, sea física o jurídicamente. Una acción de disposición del bien es la enajenación del mismo; otra es la hipoteca del bien, y la última acción, es abandonarlo y destruirlo. Por eso se platica de disposición jurídica que es la del derecho y la física que es la que recae directamente en el bien físico. (Villanueva, 2018, p. 137)

La disposición en sentido restringido, es el poder con el que cuenta el sujeto para separar el derecho de propiedad que recae sobre el bien, sea está a favor o no de una tercera persona, y sea esta en un acto *mortis causa* o por un acto *inter vivos*. En la facultad de disposición también se comprende la facultad de limitar y gravar en los bienes, porque importa la disposición del valor económico del bien encima del que recae. (Alessandri, 2001, como se citó en Arata, 2016)

Varsi (2018) se explaya enumerando todo lo que se puede hacer dando uso a la facultad de disposición o *ius disponendi*, esto nos permite: enajenar el bien (mediante compraventa, permuta, donación, dación en pago, cesión); encomendar la cosa a cargas (patrimonio familiar); preñar, o, gravar, (hipoteca o prenda); renunciar, edificar, abandonar, demoler, transformar. Esto supone la potestad de desarrollarse con el bien, aprovechando todas las maneras posibles.

Varsi (2018) conceptualiza a la reivindicación como la facultad por la cual se le permite al propietario recuperar, restituir, reclamar y pedir su propiedad. Es el derecho recuperar el bien, el poder físico sobre la cosa. Esta es la pretensión que reconoce al titular del derecho real de apartar a terceros de la intromisión en su propiedad, de esta manera el propietario mantiene el dominio sobre su bien.

1.1.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

La propiedad de manera tradicional es conocido como un derecho real, perpetuo, absoluto y exclusivo. La propiedad es el derecho real por excelencia, ya que este establece una relación de manera directa del titular del derecho y el bien. El propietario puede ejercer sus facultades sin la intervención de un tercero, además la propiedad es erga omnes, esto quiere decir que se ejerce frente a todos. (Avendaño, 2017)

Villanueva (2018) menciona que el ser un derecho absoluto significa que se le otorga al propietario todas las facultades, estas son, la de usar, disfrutar y disponer del bien. Pero, ¿Cómo hablarse de un derecho absoluto si se admiten limitaciones? Lo que pasa es que ningún otro derecho otorga todas las facultades juntas, el único en hacer esto es la propiedad, en tal sentido y comparándolo con otros derechos se debe entender del mismo que es un derecho absoluto.

Avendaño (2017) nos dice que el ser un derecho exclusivo quiere decir que, por el mismo hecho de ser absoluto, el derecho a la propiedad no deja ningún espacio o lugar siquiera para algún otro titular. El derecho del propietario de esta manera aparta todo otro derecho irreconciliable con él. No puede existir dos propietarios del mismo bien, salvo se trate de una copropiedad o una comunidad en general, en estos casos la exclusividad vendría a ser de la copropiedad o de la comunidad.

Su última característica es ser un derecho perpetuo esto quiere decir que, no se encuentra extinto por el solo hecho de no usarlo, el propietario puede no poseer el bien y esto no amerita la baja del derecho, para que la pérdida del mismo suceda será forzoso que otro individuo lo alcance mediante la prescripción. Pueden cambiar los titulares del derecho, pero el bien permanece y a su vez el derecho de propiedad, como tal, se mantiene la naturaleza jurídica del mismo. (Varsi, 2018)

1.1.2.3. LÍMITES DE LA PROPIEDAD:

Para Avendaño (2017) existen dos tipos de restricciones o limitantes al derecho de propiedad los cuales son: los que nacen por la ley y los que se generan en un contrato o pacto. (p. 65)

Las restricciones legales al derecho de propiedad son un tipo de carga o de prohibición que se interpone con este derecho para poder limitar el ejercicio del

mismo. Esto produce un decrecimiento al poder jurídico que tiene el propietario para poder proceder sobre su bien con total normalidad, pero esto no quiere decir que la titularidad del predio se pierde ni la posibilidad de ejercer el dominio sobre el bien. Debe distinguirse de esto la privación del derecho de propiedad, ya que esta privación se materializa siempre y cuando exista la expropiación, lo cual se entiende por la finalización del derecho de propiedad privada, obteniendo así el estado de manera forzada u obligatoria bienes que son necesarios para la ejecución de sus fines. (Avendaño, 2017, p. 66)

Las restricciones del derecho de propiedad no necesariamente se originan en la ley, también hay restricciones que nacen de un contrato o pacto, estas restricciones o limitaciones deben ser inscritas en el registro respectivo para que puedan surtir efectos contra personas ajenas.

1.1.2.4. ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD:

Los modos que dan nacimiento al derecho de propiedad son:

- **LA APROPIACIÓN**

En el marco de la ley esta es entendida como el hecho de quedarse para sí la propiedad de algo, la teoría de la apropiación original nos dicta que aquel sujeto que se queda, de manera pacífica, con un bien que carecía de un legítimo dueño, se convierte ahora en el propietario legítimo del mismo. (Avendaño, 2017)

Varsi (218) Nos dice que esta forma de adquisición es la forma de adquisición más antigua, por excelencia se trataría de una forma de adquisición originaria y gratuita. Es cuando un sujeto toma la posesión de un bien el cual no cuenta con un dueño o éste lo ha abandonado, siendo esto aprovechado por la persona apta, teniendo la intención de apropiarse del bien, de esta manera se realiza la adquisición de un bien por apropiación.

- **ESPECIFICACIÓN Y MEZCLA**

Villanueva (2018) nos dice que la especificación se genera cuando un sujeto por su trabajo, realiza un nuevo objeto con la materia prima de otro y con el propósito de quedarse el resultado. La mezcla es la unión, o reunión de

varias materias o bienes con el fin de crear un conjunto más o menos homogéneo, el cual es distinguible entre sí y siendo separable.

Avendaño (2017) nos menciona que la especificación se hace cuando, de la materia que es perteneciente a una persona, otra persona hace un bien. Esto, por ejemplo, ocurre cuando se cosecha uva, esta se fermenta y destila produciendo el pisco. Se trata de la transformación de determinado bien en otro, con la intervención del hombre. Por otro lado, la mezcla es el bien que termina de la combinación de dos o más cosas de diferentes dueños, como, por ejemplo, el incrustar el diamante de una persona en el anillo de otra.

La especificación es la creación de un nuevo bien, en este acto intervienen bienes materiales o inmateriales. La especificación ocurre cuando una persona de la mano de su trabajo, conocimientos y/o industria produce la transformación de una cosa ajena a lo que originalmente fue. En cambio, la mezcla es cuando dos bienes sólidos, los cuales son de titulares distintos, son utilizados, perdiendo de esta manera su carácter individual, para la creación de un bien diferente. Esta combinación ya no puede ser separada luego. (Varsi, 2018)

- **ACCESIÓN**

La accesión se produce cuando existen dos bienes, donde uno tiene el carácter de principal y el otro de carácter accesorio, siendo el primero el que absorbe al segundo con el fin de convertirse en uno solo. (Villanueva, 2018)

La accesión muestra un incremento de un bien, en su valor, por fuerzas exteriores las cuales comprenden un aumento del bien. El bien del cual se accede deja su existencia y su independencia, el propietario del bien que acrece pasa a convertirse en el nuevo dueño del bien que se accede. (Lôbo, 2015)

Varsi (2018) nos dice que este modo de adquisición de dominio es uno por el cual el propietario de un bien incorpora a su propiedad no únicamente lo que esta genera, a su vez, lo que se le une o incorpora de manera natural o por obra de la mano humana, también puede ser por ambos medios al mismo tiempo, siguiendo de lo accesorio a lo principal.

- **TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD**

La transmisión de la propiedad es el acto formal donde un individuo con el derecho de propiedad sobre determinado bien transfiere este derecho a otra persona o personas, dicho en otras palabras, el anterior propietario del bien deja de serlo y entonces otra persona tiene los derechos de propiedad del bien. (Villanueva, 2018) Para Avendaño (2017) se trata de un derecho de adquisición del derecho de propiedad mediante el cual se traslada un derecho ya existente, este tipo de adquisición no crea nada nuevo.

- **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquisición del derecho de propiedad, mediante el cual un poseionario de un bien que haya poseionado un bien por determinado tiempo, de manera continua, pacífica, pública y como propietario, se hace acreedor del derecho de propiedad. (Villanueva, 2018)

Garazatua (2021) nos dice que la prescripción adquisitiva o usucapión es una forma originaria de adquisición de una propiedad, la cual surge de facto por el hecho de realizar una posesión de un bien, la cual se ejerce por determinado tiempo de manera pública, pacífica y como dueño. Sin embargo, a pesar del origen que este tiene y de su naturaleza, los cuales tienen un carácter fáctico, los mismos que se fundamentan en el comportamiento que exterioriza el poseedor a través de los hechos posesorios que ejercitan sobre el bien, se requiere de un título que reconozca declarativamente la propiedad, la cual eliminará toda incertidumbre jurídica respecto a la titularidad de dominio.

1.2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

La usucapión es una forma de adquisición del derecho de propiedad, se puede llegar a esta mediante la posesión de un bien por un determinado tiempo, la cual debe llevarse de forma continua, publica, pacífica y ejercitando el *animus domini*, esto quiere decir que la posesión sea ejercida como propietario. Nuestro ordenamiento jurídico diferencia dos clases de prescripción adquisitiva de dominio: una ordinaria y extraordinaria. La diferencia entre ambas radica en los requisitos de la posesión para poder llevar a cabo la prescripción. La prescripción ordinaria

requiere de un justo título y buena fe, tanto para la prescripción de bienes muebles como inmuebles, el periodo de posesión que debe tener como mínimo para poder prescribir el bien es de cinco años en el caso de bienes inmuebles y de dos años en el caso de bienes muebles. Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria solo necesita que se ejerciten los requisitos básicos, sin la necesidad de mediar justo título o buena fe, además, se debe tener una posesión mínima de diez años para la posesión de bienes inmuebles y de cuatro años para bienes muebles. (Avendaño, 2017, p. 85)

La prescripción se puede entender como resultado de la protección hacia la posesión, usualmente la propiedad vence a la posesión representada como mejor derecho, pero cuando el propietario no ejerce su derecho de posesión, y un posesionario no propietario posee un bien por determinado tiempo, la posesión derrota a la propiedad, la prescripción representa un premio del hecho sobre el derecho y un castigo hacia el propietario que no ejercita su derecho de posesión. (Villanueva, 2018)

Para Mejorada (2020) es una manera de adquisición de la propiedad, sea de bienes muebles o inmuebles, por medio de la posesión, este tipo de adquisición se encuentra estipulado en el código civil, lo cual acredita que una persona mediante la posesión calificada, es decir, una posesión pacífica, continua, pública y ejercida como propietario durante cierto tiempo, adquirirá la propiedad de un bien, el cual no le pertenecía; esto refiere, que, el poseedor se convertirá en propietario del bien ajeno, esta es la figura de la prescripción adquisitiva.

Para Varsi (2018) la usucapión es una forma de adquisición originaria y además gratuita, para el autor el intervalo del tiempo es por el cual se determina la propiedad del bien. La usucapión configura una adquisición del bien mediante la posesión continua por determinado tiempo, por este medio se convertirá una situación de hecho, en una de derecho. Este tipo de adquisición se considera como uno de los efectos más resaltantes de la posesión, ya que constituye el reconocimiento del *uti possidetis*.

De las diferentes formas de adquisición de la propiedad, la usucapión es la menos utilizada de todas, esto se debe a que es considerada como un asunto propio de

las personas de dudosa rectitud, las cuales por estos medios se apropian de bienes que no le pertenecen por medio de una situación de hecho, la cual es la posesión en determinado tiempo. La prescripción sirve para la consolidación de un hecho en un derecho, la posesión en propiedad. (Rubio, 2015)

La prescripción adquisitiva como tal no tiene una definición en Código Civil, es más este se limita a regularla en los artículos 950 al 953, en los cuales se evidencia que el fenómeno de lapso del tiempo conlleva a la pérdida de un derecho, en la doctrina se le ha tratado de dar un significado concreto y muchos están de acuerdo en considerar al usucapión como un modo originario de adquisición de un bien, es así que Villanueva (2018) nos dice que la usucapión se considera como un modo de adquisición de titularidad de un derecho real mediante la posesión de manera prolongada, y cumpliendo con determinadas condiciones que la ley así lo dispone, de un bien. Así mismo, menciona que el Código Civil se diferencian dos tipos de prescripción las cuales son la corta (ordinaria) y la larga (extraordinaria), necesitando ambas clases de lo siguiente: 1) la posesión debe ser, pacífica, continua, pública y como propietario (animus domini); 2) la posesión debe haberse efectuado por un determinado tiempo siendo en el modo ordinario por no menos de 5 años y en el modo extraordinario no menos de 10 años, siendo esto para el caso de bienes inmuebles, los bienes muebles tienen otro tiempo por el cual se debió llevar a cabo la posesión.

1.2.1. REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

El ordenamiento jurídico del Perú, específicamente en el Código Civil en sus artículos 950 y 951, nos muestra los requerimientos para poder realizar la prescripción adquisitiva, estos son tener una posesión pacífica, continua, pública y como propietario, requisitos que a continuación se explican:

- **POSESIÓN CONTINUA:**

Es aquella que no cuenta con ninguna interrupción en el tiempo, se debe poseer por el periodo determinado que indique la ley para poder realizar la prescripción, ésta se interrumpe cuando se pierde o se priva de la posesión. La evaluación de la continuidad temporal de la posesión es casi imposible por eso se tiene como una conjetura de continuidad, en la cual si el poseedor

actual del bien prueba que poseyó con anterioridad se entiende que poseyó también en el tiempo intermedio. (Avendaño, 2017)

Se entiende por continuidad de la posesión, toda posesión que se ejerce sin intermitencias, lo cual no significa que haya sido ejercida personalmente y en todo momento, sino que se tenga posesión con respecto a la naturaleza de la propiedad. La posesión es estable y continua, en el momento que esta se ejerce de manera permanente, en relación con la naturaleza del bien y las circunstancias, sin que en ella medie interrupciones de hecho, salvo hechos que se susciten de manera pasajera, los cuales impidan el ejercicio de la posesión. (Laquis, 1983, citado por Burgos, 2020)

Para Pasco (2021) la posesión continua es entendida como aquel poder de hecho que es ejercitado sobre el bien y esta no cuenta con interrupciones, se debe entender que la verificación de este requisito representa la necesidad de identificar el inicio de la posesión, constatar el ejercicio actual y la falta de algún hecho que haya alterado la situación de facto.

- **POSESIÓN PACÍFICA:**

Es la que carece de violencia, la cual puede ser de manera física o incluso de manera moral, esta debe de estar ausente en todo el tiempo de posesión, si es el caso que la prescripción inició de manera violenta y luego se tornó pacífica, la computación del plazo se inicia desde el cese de la violencia. En el caso que medie violencia en el acto de defensa posesoria, no hace que la posesión deje de ser pacífica, ya que estos casos están autorizados por el derecho. El planteamiento de una demanda en contra del posesionario no amerita que la posesión cese de ser pacífica, ya que esto es algo muy diferente, ya que de esta manera se estaría generando una interrupción de la posesión mas no que esto devenga una terminación de la posesión pacífica ejercida. (Avendaño, 2017)

La posesión es pacífica cuando en esta no se realiza ningún tipo de violencia o coacción, el que el bien haya sido adquirido con violencia no es determinante para indicar que no se cumple con esta característica. Es así que se puede decir que no hay posesión pacífica cuando la violencia que se

ocupó para ingresar al bien se mantiene; entonces se entiende que el plazo de la prescripción empieza a correr desde el momento del cese de la violencia, esto quiere decir cuando la posesión se vuelva normal. (Burgos, 2021)

- **POSESIÓN PÚBLICA:**

Se debe entender que como tal no hay posesión pública o no pública, ya que por definición toda posesión ejercida es de manera pública, esto quiere decir que, la posesión pública comprende que el poseedor se comporte como usualmente lo haría el propietario del bien. (Avendaño, 2017)

La posesión pública es aquella que, es diferente a la clandestinidad, lo cual conlleva que debe ser conocida por todos, dado que la persona que pretende usucapir el bien es un contrapuesto del propietario o poseedor anterior, por ello la posesión ejercida debe ser conocida por estos actores, para que pueda mediar la oposición si estos lo deseen. Esto debe ser entendido que, la publicidad no va dirigida a la ciudadanía en general, sino está dirigida al propietario contra quien se pretende prescribir, para darle la posibilidad de reaccionar ante esta situación y evitar la consumación de la prescripción. (Pasco, 2021)

Es aquella posesión que es conocida socialmente, esto quiere decir que el posesionario debe conducir a que su posesión sea conocida por todos, además, que esta debe ser conducida con la naturalidad que el posesionario debería tener al ser portador de este derecho legítimo. Esta publicidad sirve también como un mecanismo de defensa para el propietario del bien, el cual se puede enterar que sobre su bien un tercero está efectuando en un acto de propiedad, el cual le corresponde como derecho al propietario y de esta manera podrá ejercer la oposición, con el fin de salvaguardar su derecho. (Arribas y Lau, 2013)

- **POSESIÓN COMO PROPIETARIO:**

Esta posesión es la que se realiza con el animus domini, él cual es una actitud y un comportamiento, mas no una creencia. El posesionario que pretende realizar la usucapición sobre un bien sabe que no es propietario del

mismo, pero se comporta como si lo fuera. Muy diferente es el caso del arrendatario que no se comporta como propietario ya que sabe que la propiedad le corresponde a quien se le paga la renta. El posesionario impostor tiene el animus domini, el arrendatario no, por ello la persona que puede prescribir el bien es el posesionario. (Avendaño, 2017)

Para Gonzales (2017) el posesionario que pretende la adquisición de un determinado predio con la usucapión puede ser contextualizado de una manera objetiva o una subjetiva, la primera se fundamenta en el animus domini, esto quiere decir, que se debe tener la voluntad de sentirse propietario del bien. En contrario a ello, la segunda, se basa en el comportamiento que el posesionario manifiesta frente al bien, esto quiere decir que, el posesionario debe evocar una voluntad que dirige a manifestarse como propietario del bien.

1.2.2. INTERRUPCIÓN Y SUSPENSIÓN:

Avendaño (2017) nos habla sobre la interrupción y la suspensión de la prescripción adquisitiva de dominio, detallando cada punto de la siguiente manera:

La prescripción adquisitiva supone la posesión del bien por un determinado tiempo, además de cumplir con los requisitos estipulados por la ley, además de ello, se requiere la no acción del propietario en reclamar el bien materia de prescripción durante el mismo plazo. Si el poseedor deja de poseer el bien o si el propietario reclama el bien, la prescripción queda interrumpida. Se llama interrupción natural cuando el poseedor termina con la posesión; se llama interrupción civil cuando el propietario reclama el bien. Producida la interrupción se corta o elimina todo el tiempo ya ganado.

Por otro lado, la suspensión quiere decir que el plazo de la prescripción se detiene por una causa legal, desaparecida la causa de la suspensión, la prescripción prosigue su curso y se le reintegra el tiempo transcurrido con anterioridad. La suspensión, difiere de la interrupción, ya que no anula los plazos de la prescripción que hubiesen transcurrido ya. (p. 90)

1.3 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN SEDE NOTARIAL:

1.3.1. DEFINICIÓN:

Sobre los procesos no contenciosos se definen como los procesos en los que no existe una situación conflictiva como tal, esto quiere decir que no existe conflicto de intereses o litigio entre partes, no hay demandante ni demandado, por lo cual se acude a un notario o un juez para solicitar su intervención para la declaración de derechos, o perfeccionamiento de determinados actos. La tramitación de estos procesos no contenciosos fue agregado a la competencia notarial el 22 de setiembre de 1996, mediante la ley N° 26662 publicada en el diario oficial El Peruano, titulada “Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos”, en la cual se amplió la función notaria para conocer, tramitar y solucionar determinados asuntos no contenciosos. (Tambini, 2014)

Este trámite se encuentra tipificado en el artículo 21 de la ley N° 27157, en el decreto supremo N° 035-2006-vivienda y en la ley 27333, ley complementaria a la ley 26662.

Estas leyes estipulan el procedimiento de prescripción adquisitiva como un procedimiento mediante el cual se adquirirá el derecho de propiedad de un bien, luego de cumplir los requisitos de código civil que ya se conocen que son la posesión continua, pacífica, pública y la actuación del poseedor como propietario durante determinado tiempo. Esta es la manera de adquirir la propiedad mediante este procedimiento, sin embargo, en la vía notarial se pide que no debe existir disputa alguna. Se entiende que el sistema jurídico acoge la probabilidad de que quien ejerce el derecho de posesión sin ser propietario por un determinado tiempo, tenga la posibilidad de adquirir la propiedad del bien, por ello, debe entenderse que se gana la propiedad del bien a raíz de realmente poseer el bien, no por la cadena de títulos que se posea sobre la propiedad. (Tambini, 2014, p. 342)

Hay que tener en cuenta que en la actualidad solo se puede gestionar la prescripción adquisitiva de predios urbanos, los cuales se realizan frente al notario que corresponda la localidad del inmueble, verificando que se dé el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo de artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite establecido en la ley N° 2733.

Para que este procedimiento de usucapión sea efectivo y pueda realizarse ante el notario, a parte de los requisitos dispuestos en el código civil es indispensable que se cumplan los siguientes supuestos:

- El inmueble materia de prescripción debe encontrarse en zona urbana.
- El inmueble debe contar con una inscripción en registros públicos.
- Sobre el inmueble puede o no existir una edificación y esta no estar inscrita en los registros de predios.
- Finalmente, que no medie oposición de terceros.

1.3.2. Requisitos:

La solicitud se presentará al notario correspondiente a la provincia en donde se encuentre el inmueble materia de prescripción. Esta se realizará por medio de una petición escrita la cual deberá ser debidamente suscrita por los solicitantes y autorizada por un abogado. También, se suscribirán la solicitud, en calidad de testigos un mínimo de tres y un máximo de seis personas mayores de veinticinco años de edad, los cuales declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo que viene poseyendo dicho bien.

Además de los requisitos señalados en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del código procesal civil, la solicitud deberá contener lo dispuesto en el artículo 5 de la ley N° 27333, estos son:

- Indicar la fecha precisa y el modo de adquisición de la propiedad, y el tiempo de posesión.
- Nombres y dirección actualizada del titular registral.
- Nombre y la dirección de su inmediato transferente, de sus sucesores o anteriores a éste.
- Nombre y dirección de los posesionarios o propietarios de los predios colindantes al que se pretende usucapir.
- Copia literal del bien inmueble que se pretende usucapir.
- Cartilla de autoevaluó y constancia de no adeudos del impuesto predial de los últimos 10 años que es el tiempo de posesión del inmueble.
- Recibos al día de agua, teléfono y luz de los 10 últimos años.

- Si el terreno se encuentra edificado se presenta la documentación requerida para la regularización de la inscripción de fábrica a través del formulario registral que será elaborado por un ingeniero o arquitecto verificador.
- Presentar una declaración tipo testimonial de al menos 3 personas y no más de 6 personas que sean mayores de 25 años de edad, de preferencia que sean vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio que se pretende usucapir.
- Copia simple del documento nacional de identidad.
- Demás pruebas que el solicitante considere necesarias.

1.3.3. PROCEDIMIENTO:

Atendida la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, con todos los requisitos y documentación anexada exigida por ley, el notario procederá un test de legalidad respecto de los documentos acompañados a la solicitud. A continuación, el notario enviará un oficio al registro de predios del lugar donde se encuentre inscrito el predio, a fin de que se realice la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva. Seguidamente, mandará publicar un extracto de la solicitud, el cual se realizará por tres veces con un intervalo de tres días hábiles entre cada aviso, en el diario oficial el peruano y en uno de circulación nacional. Asimismo, mandará a fijar o pegar carteles suscritos por el mismo en lugares visibles del predio, que den cuenta de la existencia del trámite.

El notario enviará un oficio al titular registral a la dirección que figura en la solicitud, informando del procedimiento que se va a realizar en su oficio notarial. El notario dará un plazo de 25 días hábiles para la posibilidad de presentar alguna oposición, la cual se computará desde la fecha de la última publicación. Si se llegase a presentar alguna oposición el notario dará por concluido el trámite presentado a su oficio notarial, informará del suceso al solicitante, al colegio de notarios y a la oficina registral con el fin de que se levante la anotación preventiva presentada con anterioridad.

Si se concluye el tiempo sin mediar alguna oposición, el notario continuará con el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. El notario procederá a enviar

notificaciones a los testigos presentados en la solicitud y a los propietarios o posesionarios de los predios aledaños, señalando día y hora en la cual se apersonó a los domicilios para asentar las actas que le proceso amerita. Las actas que extenderá el notario son las siguientes:

- Acta de presencia, en la que hará constar la descripción y característica del inmueble.
- Acta de toma de los colindantes, en la que se hará constar la declaración de los ocupantes de dichos predios.
- Acta de declaración de testigos, en la cual se hará constar la declaración de los testigos ofrecidos en la solicitud respecto a los requisitos de posesión continua, pacífica y pública ejercida por el poseedor solicitante.

El notario procederá a elevar a escritura pública la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, la cual constará con la evaluación de las pruebas y lo demás actuado. Se ingresa el trámite en los índices cronológicos y alfabéticos de asuntos no contenciosos. Finalmente, el notario cursará a los registros el parte notarial y adjuntará el formulario registral y sus anexos, siempre y cuando exista una construcción.

1.4 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RÚSTICOS

1.4.1. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD RÚSTICA

Para poder iniciar con la conceptualización de la usucapión de predios rústicos hay que tener en cuenta primero la función que cumple estos predios, para Gonzales (2017) la propiedad rústica o agraria tiene características especiales, las cuales tienen que ver con su naturaleza de bien productivo, al igual que por su vinculación con la forma de vida y cultura, sin tener el prejuicio de defensa de los valores fundamentales, como lo son el medio ambiente y el de alimentación; esto requiere que la regulación sea de forma exacta influenciada en el bien común, por tanto el propietario del predio rústico se encontrará supeditado a varias obligaciones y limitaciones, ya que el territorio rural otorga el cumplimiento de fines relevantes del orden social, tal como el aumento de la productividad, la seguridad alimenticia, obtención de alimentos y tutela en torno a lo natural. Esto quiere decir que la importancia de la propiedad rustica radica en que se mantenga está en constante

actividad, pues de lo contrario significaría infligir un grave daño a la sociedad, por la falta de alimento, y a la economía, por un evidente desperdicio de los medios de producción, en conclusión, la función social del predio rústico es poner en las funciones del propietario el de cultivar y producir sus tierras con el fin de abastecer los mercados con alimentos.

1.4.2. LA PRESCRIPCIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS.

En el Decreto Legislativo N°1089 se estipula que mediante la prescripción usucapión de predios rurales el poseedor de un predio rústico adquiere la propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión y explotación económica del mismo de manera pacífica, continua, pública y como propietario, esto quiere decir que la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústico, a través de la posesión libre privilegia al posesionario que realiza actividad económica, gestiona la tierra de manera productiva, genera riquezas con la realización de una explotación económica para su beneficio y el de la sociedad; frente a esto, se condena el acto renuente por parte del propietario formal a el trabajo de las tierras y premia al poseedor que se encargó de la generación de riquezas en dicha propiedad. (Gonzales, 2017)

1.4.3. LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR USUCAPIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

El 10 de noviembre del 2015 se publicó en el diario Oficial El Peruano la Resolución ministerial N°0556-2015-MINAGRI, esto con el objetivo de garantizar una mejor y más adecuada titulación de predios rústicos de propiedad del estado y de declaración de usucapión de predios rústicos, con fecha 2 de diciembre de 2019 se publica de igual manera en el diario Oficial El Peruano la resolución 0428-2019-MINAGRI la cual modifica a la Resolución Anterior con el fin de mejorar los lineamientos antes establecidos, ambas resoluciones se encuentran totalmente ligados al Decreto Legislativo N° 1089.

1.4.3.1. AUTORIDAD COMPETENTE

La autoridad competente para la realización de usucapión de predios rústicos es la dirección Regional Agraria o cualquier órgano del gobierno regional a cargo de la ejecución de los procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos,

todo esto derivado del Decreto Legislativo N°1089 el cual nombraba como autoridad competente a COFOPRI siempre y cuando no se transfiera dicha competencia a los Gobiernos Regionales, lo cual terminó sucediendo.

1.4.3.2. REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIOS RÚSTICOS

Para poder beneficiarse de este trámite, el poseionario que pretende realizar la usucapión de predio rústico debe acreditar el cumplimiento de los presupuestos y requisitos establecidos en el en los artículos 39 y 40 del reglamento del Decreto legislativo N° 1089. Adicionalmente a ello el poseedor debe acreditar que la posesión del predio inició antes del 24 de junio de 2012, además debe acreditar que su posesión se ejerce de manera continua pacífica, continúa, pública y como propietario. No se ve afectado el requisito de posesión pacífica , por la interposición de denuncias penales, demandas judiciales o denuncias administrativas que se efectúen contra el poseedor, si en estas no se discute el derecho a la propiedad o posesión del mismo, respecto al predio materia de prescripción; o, cuando las denuncias administrativas, demandas judiciales o denuncias penales que cuestionen el derecho de propiedad o posesión, hubiesen sido interpuesto con después del cumplimiento del plazo posesorio; o estas mismas denuncias o demandas hubiesen concluido sin pronunciamiento del fondo, esto quiere decir que, se haya declarado la improcedencia, abandono o desistimiento de los mismos. De ocurrir que las demandas judiciales, la denuncias penales o administrativas en las que se discuta el derecho a la propiedad o posesión del predio que se pretende usucapir, se concluye favorablemente al demandante o denunciante, se entiende que se interrumpe el plazo de prescripción, a la fecha de interposición de las mismas.

1.4.3.3. SOLICITUDES DE TITULACIÓN E INICIO DE PARTE

Los procesos de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado, así como los de declaración de prescripción de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos promovidos a iniciativa de parte, se dan de manera excepcional ya que el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 establece que los trámites se inicien de oficio; la iniciativa de parte se da siempre y cuando se realicen el pago de las tasas respectivas para efectuar su derecho de

trámite, tasas que son establecida por el TUPA del Gobierno Regional, debiendo asumir ello la persona interesada, además de las publicaciones y notificaciones que se requieran para la tramitación del procedimiento respectivo.

1.4.3.4. MEDIOS PROBATORIOS

Los medios de prueba de la posesión mencionados en el artículo 41 del reglamento, que serán válidos tanto para la formalización como para el procedimiento de determinación de la titulación de la propiedad rustica perteneciente al Estado, se encuentran previstos en el capítulo I del Título II del reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, así mismo, para el procedimiento de declaración de propiedad por usucapión de predios rústicos, según se establece en el Capítulo I del Título III de las mismas disposiciones. Para ello, con el fin de demostrar la posesión continuada, pacífica, pública y como dueño de la propiedad rústica, el poseedor debe presentar al menos dos medios probatorios. Cada poseedor deberá presentar:

- Un medio de prueba de carácter obligatorios: Cualquier declaración jurada mencionada en los literales a), b) y c) del artículo 41°
- Un medio de prueba adicional: Cualquier documento mencionado en las figuras 1) a 15) del artículo 41, estos serán recabados en copia simple, el documento original ser exhibido en el acto de empadronamiento, esto sin perjuicio que la autoridad administrativa posteriormente verifique la autenticidad del documento presentado.

1.4.3.5. CALIFICACIÓN

Para la realización de la calificación de los tramites se actuará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20° y el artículo 41°, del reglamento de Decreto Legislativo 1089. Esta calificación es llevada a cabo por un abogado calificador, el mismo que evaluara la ficha Catastral Rural y los documentos adjuntos a esta, los cuales son recabados en campo. Este abogado calificador es responsable, entre otras cosas, de: a) identificar plenamente a la persona que se proclama como poseedora del predio, la misma que debe mostrar en todo momento su documento de identidad, el cual será verificado por el abogado calificador; b) calificar la ficha catastral y los documentos anexos a la misma, para la titulación individual del predio rural; c) evaluar los documentos, comprobando que los mismos estén adecuados a la

normativa vigente; d) determinar cuál es la procedencia legítima del título del bien, la situación contingente o el estado situacional del mismo, obtenido el resultado este será ingresado en el Sistema de Información implementado para el seguimiento de los actos de formalización; y, e) expedir un informe en el cual se encontrara los resultado que se obtuvieron en la calificación efectuada a toda la documentación. Toda la calificación tendrá como acto conclusivo la elaboración del padrón de poseedores aptos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva.

1.4.3.6. ANOTACIÓN PREVENTIVA

Posterior a la calificación y siguiendo con lo que dictamina el artículo 50 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, la Dirección Regional Agraria solicitará, mediante la presentación de un oficio, a la Oficina Registral respectiva, la anotación preventiva con la cual se indicara sobre la existencia de un procedimiento de declaración de propiedad por usucapión de predios rústicos.

1.4.3.7. NOTIFICACIÓN AL PROPIETARIO Y TERCEROS

La Dirección Regional Agraria procederá a realizar la notificación de la existencia del procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, a los propietarios del predio que se pretende usucapir, así como, a los terceros interesados que pueden ser determinados, es decir, a los titulares de cargas o gravámenes que pesan sobre el predio, solo de ser el caso.

Las formas de notificación previstas en la norma son: 1) la notificación personal, esta se efectuará en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad respectivo, si se tratase de persona jurídica, la notificación se realizará en el domicilio señalado ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y Aduanas – SUNAT. 2) Notificación mediante cartel, la cual se deberá efectuar simultáneamente en cinco lugares distintos, los cuales son: El predio materia de prescripción, la sede del Ente de formalización Regional correspondiente, La Municipalidad Distrital, La agencia Agraria y el Juzgado de Paz Letrado o No Letrado más cercano a la ubicación del predio rural materia de la usucapión.

1.4.3.8. EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD

Una vez expedido la constancia de la no interposición de recurso administrativo, la Dirección Regional Agraria, mediante el abogado a cargo de la tramitación del procedimiento de declaración de propiedad por usucapión, deberá precisar, con base al informe diagnóstico, la Resolución expedida y demás actos administrativos, las demás actos necesarios que se requieran ser inscritos, con el objetivo del saneamiento registral de cada predio prescrito, para ser incorporados al respectivo Certificado de Declaración de Propiedad, teniendo en cuenta los incisos 1), 2), 3) y 4) del artículo 54 del Reglamento.

1.4.3.9. DOCUMENTOS QUE DAN MERITO A LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La Dirección Regional Agraria gestionara la inscripción de todos los certificados de declaración de propiedad por usucapión en el respectivo Registro de Predios, remitiendo a este los siguientes documentos: 1) Oficio de la Dirección Regional Agraria o el ente de Formalización Regional, solicitando la inscripción; 2) Certificado de Declaración de Propiedad; y, 3) si el caso lo amerita, los planos para la inscripción de independización, acumulación o rectificación, según corresponda.

Todo esto de acuerdo con el mandato estipulado en el artículo 55° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, en el cual menciona, que, el Registrador, solo con el mérito de los documentos antes citados, podrá inscribir la propiedad del predio que se pretende usucapir a favor del beneficiario y, de esta manera se procederá con el levantamiento de las cargas y gravámenes, además, de las acciones de saneamiento que corresponda.

1.5 EL NOTARIO

1.5.1. EL NOTARIO Y EL NOTARIADO. CONCEPTO.

El notariado tiene un nacimiento que se basa en una necesidad social, según Recalde (2014) la figura del notariado no es más que una figura jurídica que nace por las necesidades que tienen los particulares de que un tercero con figura de autoridad y dotado de seguridad jurídica califique la verdad de sus actos y hechos, en cualquiera de sus niveles: ya sea certificando sus firmas en un documento

privado, con lo cual se quedará identificado plenamente a las partes intervinientes y dotará de fecha cierta el acto, ya sea también formalizando este documento privado, elevándose a escritura pública.

Para Gozales (2016) los particulares ante la necesidad de contar con un tercero imparcial debidamente calificado, el cual, de fe, certifique y de legalidad a los actos, contratos o procedimientos privados, es que crean a la figura del notario, esto con el fin de evitar que en el futuro surjan conflictos o litigios entre las partes. Es por todo esto que la figura del notario se ve integrada a la dinámica de los actos jurídicos privados, con la finalidad de revertir de seguridad jurídica y confianza, facilitando la circulación del caudal financiero mediante los bienes e incentivando más producción, el crédito y el desarrollo económico en general.

En la doctrina se presenta al notario como un profesional del derecho, encargado, por mandato del Estado, de una función pública la cual consiste en acoger y dar forma a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos de carácter público adecuados para ese fin, el mismo robustece con una presunción de verdad a dichos instrumentos, para cooperar en la formación de un correcto negocio jurídico y solemnizar y dar forma legal a tales negocios. Con respecto a su función, esta va a integrar la constatación de hechos y tramitación de los asuntos no contenciosos. (Tambini, 2014)

1.5.2. LA FUNCIÓN NOTARIAL.

El notario es una institución muy valiosa y requerida para la sociedad, ya que, en el desarrollo de su función notarial, permite complacer la necesidad de determinados sujetos, que aspiran autenticar ciertos actos jurídicos o constar hechos jurídicos que requieren de veracidad frente a terceros, por esto es que nace la necesidad de dar poder a un tercero con el fin de darle autenticidad. A fin de cubrir esta necesidad, la sociedad, a través del estado ha elegido de entre todos sus miembros a uno en especial, a quien han dotado de facultades para poder ser testigo de estos actos jurídicos que se pretenden dar fe. (Tambini, 2014)

En ejercicio de la función notarial el notario cumple con distintas funciones, las cuales se le han autorizado mediante el decreto legislativo del notario, estas son las actividades que realiza el notario en ejercicio de su función notarial:

- **INMEDIACIÓN:**

Aguilar (2014) define a la intermediación como la función que el notario cumple presentándose de manera personal ante cualquier hecho o acto que se realice en su despacho notarial, ya que este solo dará fe de aquello que ha visto y oído por sus propios sentidos, es por la intermediación que el notario puede dar fe que los comparecientes a su juicio tienen la capacidad legal para poder realizar cualquier acto jurídico, además si estos pudieron o no leer o tener conocimiento de la escritura pública, de que se les explicó sobre el valor que esta tiene y sobre las consecuencias legales del contenido de la misma, y por último informar que con la impresión de la firma y huella dactilar manifiestan la conformidad del contenido de la escritura. En este mismo sentido, Tambini (2014) menciona que el notario ejerce la función notarial de manera personal. Debe existir esta intermediación entre el notario y las partes, así como en los documentos que este autorice. El otorgamiento de un instrumento público notarial es producto de acción de intermediación del notario frente a los involucrados en la misma.

- **ASESORAMIENTO.**

El notario funge como un asesor para las partes, ya que este siendo un profesional del derecho, debe estar capacitado y actualizado en cuanto legislación se trate, para de esta manera poder oír la voluntad de las partes y poder interpretar el acuerdo con las normas legales, de esta manera poder asesorarlos de la mejor manera para la toma de decisiones de los mismos, esto obliga al notario a estar en constante actualización y capacitación jurídica. (Tambini, 2014). Aguilar (2014) nos dice que el notario se encuentra obligado a la prestación de asesoramiento y consejo jurídico a las personas que realicen un trámite en su presencia, personas que libremente lo eligieron a él como su guía para la realización de un acto jurídico, es por ello que el notario debe informar de los efectos y consecuencias del acto o contrato que celebraran en su despacho notarial.

- **CONSTATACIÓN.**

El notario se encarga de certificar los hechos ocurridos en su presencia o los que puede constatar. Se encarga de la constatación y verificación de manera

personal de los actos jurídicos que se celebran ante él y además de los actos que este puede presenciar, los cuales extenderá documentalmente. (Tambini, 2014)

- **FORMALIZACIÓN.**

Para Torres (2015) el notario ejercita una función pública, la cual el estado a organizado de tal manera que se ejercite la necesaria fe pública, con el fin de proporcionar autenticidad a los actos que, conforme a la ley, deben constar en documentos solemnes de los cuales el notario se encarga. Esta misma función pública le da la capacidad para que pueda formalizar y dar fe de negocios, hechos o actos jurídicos que sucedan en su presencia, a los cuales le puede dar la autenticidad y seguridad jurídica que estos ameritan. Hay que tener en cuenta lo que dice Tambini (2014) que existen actos jurídicos a los cuales la ley exige una forma determinada para que estos produzcan los efectos esperados, incluso hay caso que la inobservancia de dicha forma acarrea que el acto que estemos realizando devenga en un acto nulo, es por ello que las formas cumplen un función constitutiva y no simplemente instrumental, la intervención del notario conlleva que el acto meramente formal se convierta en un acto auténtico, cierto y exigible.

- **REDACCIÓN.**

El notario es el encargado de la transcripción literal de las declaraciones que recibe de parte de los particulares, las cuales adapta a las exigencias de la ley y elaborando un instrumento dentro del marco de la legalidad, el notario está encargado de formalizar la voluntad de los intervinientes manifestada de manera expresa, la cual plasmarán en la escritura pública, el cual es el documento formal por excelencia. En el derecho notarial prima el documento escrito sobre la oralidad. (Tambini, 2014)

- **AUTENTICACIÓN.**

Tambini (2014) sostiene que el notario está autorizado para dar fe de los hechos y actos jurídicos que se celebren en su presencia, de esta manera la autenticación se convierte en la aprobación como cierta de la existencia de un hecho o un acto jurídico. Para que un hecho o acto jurídico tenga el

carácter de auténtico debe ser visto y oído, esto quiere decir que debe ser percibido de manera sensorial y, por lo tanto, consignado, comprobado y declarado por un funcionario revestido de autoridad y de una facultad autenticadora, con lo cual el notario cuenta.

- **LEGITIMACIÓN.**

El notario acredita de manera fehaciente que el acto ocurrido en su despacho obedece al ejercitar un derecho legítimo y que este corresponde a una situación jurídica que está condicionada a la eficacia del acto jurídico. (Tambini, 2014)

1.5.3. PRINCIPIOS QUE ORIENTAN LA ACCIÓN Y VIDA DEL NOTARIO

Tambini (2014), nos menciona que el ejercicio de la función notarial debe ceñirse a determinados principios que orientan la acción y la vida del notario, tales como la veracidad, honorabilidad, objetividad, imparcialidad, diligencia y respeto a la dignidad y a los derechos de las personas, a la constitución y a las leyes; el notario debe advertir que los principios son pautas las cuales se orientan a su actuación, actuación que debe estar en línea de la honestidad orientada no solo a las partes, sino también con el mismo, del mismo modo, el notario debe actuar como fedatario del acto o hecho que sucede en su presencia, el notario tiene que ser imparcial, por lo tanto no debe tener influencia de ninguna persona, ni circunstancia sobre los hechos que constate personalmente. También se menciona que el notario tiene un cúmulo de deberes, obligaciones y prohibiciones los cuales debe cumplir, estos están estipulados en el Decreto Legislativo del Notariado.

CAPÍTULO II: RESULTADOS DE INVESTIGACIONES PREVIAS Y POSTURAS JURÍDICAS RELEVANTES

2.1. RESULTADOS DE INVESTIGACIONES PREVIAS:

Es de suma importancia para este trabajo que se lleve un análisis de las investigaciones previas a este, para poder tener una comparativa más a fondo sobre las posturas tomadas por diferentes investigadores sobre el tema a tratar y poder compararla con mi posición sobre el tema, estas posturas serán divididas en tres las posturas a nivel internacional, nacional y local.

2.1.1. INTERNACIONALES:

En materia Internacional, es preciso iniciar con el tratamiento que Padusi (2018) le da a la función notarial, la fe pública que el notario ejerce versa entorno a la escritura pública que este realiza, por lo que el cargo que el Notario desempeña en la sociedad, es un cargo de confianza. Ya que el estado como institución diplomática encomienda al Notario esta fe pública notarial y así como se la otorga se la puede quitar, es por ello que el ser Notario es una profesión de confianza. Por ello el Notario está equipado y dotado con la autoridad general relativa frente al público, para realizar escrituras públicas auténticas con origen a la ley.¹

Se puede apreciar que el autor hace ver que el notario es una figura de importancia en la sociedad, el cual ejerce la fe pública notarial, la cual es la certeza, confianza, veracidad y autoridad legítima con la cual fue facultado por el estado para dar a los actos, hechos y dichos realizados u ocurridos en su presencia, la certeza, autenticidad y verdad que estos ameritan.

Como vemos el notario tiene una importante relevancia en los trámites de diferentes tipos, al intentar viabilizar su integración en los procesos de usucapión de predios rústico, tenemos que saber por qué es importante el hecho de tener formalizada la posesión de un predio, Tzachi (2017) en su artículo científico “Úselo o piérdalo: posesión adversa y desarrollo económico” determinó como resultado que el derecho a una propiedad bien definida y segura, entiéndase este como la titulación del predio, son importantes para el desarrollo económico tanto del posesionario que

¹ Traducción Libre

se convierte en un futuro propietario, así como para el país o la región de la cual este proviene.²

Esto quiere decir que el trámite de titulación es importante, por cuanto ayuda a tener un mayor ingreso económico a la persona que efectúa una posesión con *animus domini*, la cual pretende formalizar dicha posesión de tal manera que el predio poseído se convierta en su propiedad, esto no solo ayudaría a la persona posesionaria, sino también ayudaría a la región a la cual esta pertenece y este beneficio no se limita a la región o ciudad, ya que esto va más allá beneficiando también al estado.

Siguiendo este marco Vivanco (2019) en su trabajo sobre la prescripción adquisitiva de dominio busca la incidencia de este en el derecho de dominio de las personas y de patrimonio personal, el cual tiene como resultado relevante el hecho que toda norma está concebida en principio para que los ciudadanos consigan una mejor calidad de vida, los mismos que necesitan leyes que garanticen el ejercicio de sus derechos de manera imparcial, y con ahínco en los principios tanto de celeridad como eficacia, los mismos que deben ser aplicados por las autoridades competentes.

Este trabajo hace ver que las normas nacen en principio para resolver una necesidad, la cual es mejorar la calidad de vida de las personas, y este no se vería cumplido si la norma nace con defectos graves que versan sobre la celeridad y eficacia, ya que no estaría resolviendo lo que en un principio se propuso, sólo estaría perjudicando a la población, así mismo se manifiesta resaltando que toda ley debe ser aplicada por autoridades competentes, las cuales deben estar calificadas para poder ejercer esta potestad, de manera imparcial y garantizando la verdad, la confianza y certeza de los actos que se llevarán a cabo.

el trabajo de Arana (2018) titulado “La garantía de acceso a la propiedad rural a través de la prescripción adquisitiva en Colombia: Instrumentos legales y su efectividad” tiene como resultado resaltante que la falta de mecanismos alternativos para la adquisición de predios rústicos por vía de proceso de usucapión, crea una condición de desigualdad e informalidad que seguirá reinando en el campo

² *Ibidem*

colombino sino se hace algo al respecto, ya que los costos en materia económica y social que implica una demanda para un campesino, hacen que este opte por seguir con su terreno sin título alguno.

Se puede apreciar claramente que en la legislación colombiana existe una clara falta de mecanismos alternativos fuera del foro judicial, capaces de satisfacer la necesidad de usucapir un predio rústico, lo cual crea según el autor una suerte de desigualdad e informalidad, ya que los costos que implica la interposición de una demanda para estos trámites, es en exceso costo y esto desalienta a los campesinos a realizar el trámite por esta vía, lo cual lleva a una consecuencia lógica la cual es que las personas se mantengan en la informalidad.

2.1.2. NACIONALES:

En el ámbito nacional Cabrera (2017) en su trabajo nos presenta el procedimiento de prescripción adquisitiva por la vía administrativa para predios rústicos y el derecho para defensa del propietario en Lambayeque, donde ataca de manera directa a los problemas que contiene la ley donde evidencia que en el Perú a la fecha de la realización de su trabajo, se presentaba una cifra cerca al 1'837,823 predios rústicos que se encuentra pendientes de registro, evidenciando una carga descomunal de procesos de usucapición de predios rústicos y su vez la inexistente celeridad procesal que promete el Decreto Legislativo 1089 y su Reglamento.

El trabajo citado evidencia la ineficacia de la vía administrativa a la hora de formalizar predios por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, ya que se puede ver que la carga de procesos es exorbitante, lo cual genera que se aplacen los procesos, de esta manera generando más tiempo de espera para los usuarios que pretenden usucapir en el menor tiempo posible, siendo esta una clara falta de celeridad procesal.

Vasquez (2015) en su trabajo sobre la evaluación en aspectos ambientales, económicos y sociales de los predios rurales con y sin título en las comunidades de la provincia de Maynas, región de Loreto; el cual se limita a la carretera Bellavista-Manzan, donde se encuentran los caseríos de Picuro Yuca, Santa Clotilde y 18 de enero, se evidencia que las posesionarios los cuales no contaban con títulos, producto a la actividad agropecuaria que efectuaban tenían ingresos promedios de

S/ 95.00 soles al mes; en cambio las personas que sí contaban con un título de propiedad con las mismas actividades agropecuarias obtenían en promedio S/ 1656.57 soles al mes, estos resultados evidencian un estado de desigualdad de oportunidades para ambos casos, lo cual no debería ocurrir.

Este trabajo nos demuestra que hay una clara diferencia en los ingresos mensuales de los poseionarios en contra de los propietarios, lo cual quiere decir que en materia económica un propietario podrá tener más ingreso que un poseionario, esto demuestra la necesidad apremiante del usuario a obtener el saneamiento físico legal de su predio, para así tener un título de propiedad el cual puede garantizar un aval para obtener préstamos, lo cual generará más y mejor producto, lo que se traduce a más ventas y esto mismo a más ingresos.

Carbajal (2019) en su trabajo, donde buscó los factores que impiden el saneamiento legal de los predios rústicos en el gobierno local de la Esperanza, Huánuco. El cual está limitado a la localidad de la Esperanza, donde concluye que los factores importantes que imposibilitan el saneamiento físico legal de los predios rústicos en dicho lugar son tres muy importantes; 1) Carencia de planificación eficaz 2) Deficientes procesos de saneamiento y 3) Obstáculos burocráticos.

El autor nos hace ver que el gobierno de la Esperanza y como pasa en muchos gobiernos Regionales, no cuentan con instrumentos de gestión y con políticas públicas con un consenso y compromiso de todos los ciudadanos, lo cual hace imposible un desarrollo sostenible, ya que no se tiene bien definidas actividades y proyectos que respondan a las necesidades de la población, esto referido a la carencia de planeación eficaz, así como la falta de apoyo de la municipalidad dotando de muy pocos recursos económicos a la sub gerencia de acondicionamiento territorial, catastro y urbanización, la cual se encarga de los procesos de saneamiento de predios rústicos, lo cual denota la clara deficiencia del saneamiento y por último respecto a las barreras burocráticas, estas son todas las prohibiciones, limitaciones, cobros, ilegalidades, requisitos o actividades que dificulten u ocasionen un demore en el trámite, lo cual para mi opinión no llegara a dar una solución oportuna a los procesos de saneamiento de ningún modo.

Sosa (2019) en su trabajo presenta a la usucapión de los predios rústicos y la función notarial, en la provincia de Barranca, y obtuvo resultados fundamentales que evidencian la posibilidad de viabilizar la tramitación de la usucapión de predios rústicos en sede notarial, dado que el notario como funcionario público y encargado de dar fe a los actos realizados u ocurridos en su presencia, queda capacitado de cumplir este nuevo rol, así mismos menciona que la función notarial ofrece seguridad jurídica porque necesita de una serie de pasos legales y técnicos, tales como la presentación de documentos que avalen la posesión pública, pacífica y continua del predio.

Sobre este trabajo hay que dar énfasis en los resultados obtenidos, ya que apoyan mi teoría sobre la seguridad jurídica que brinda el notario, ya que este al ser poseedor de un atributo como lo es la fe pública notarial denota a los trámites, actos, hechos o dichos sucedidos en su parecencia de certeza, confianza y veracidad; lo que quiere decir que el notariado en general está rodeado de seguridad jurídica, y esta al ser un valor dependiente del valor justicia denota de la misma a los trámite.

Maldonado (2017) en su trabajo acerca de la influencia de la usucapión en la vía notarial y acondicionamiento de las leyes 27157-27333 en la formalización de predios urbanos en el cono norte de Lima, nos menciona que el trámite de prescripción es conveniente porque brinda certeza jurídica de la propiedad de los pobladores, así también menciona que es un trámite muy célere, que ofrece mayor ventaja sobre las vías ordinarias para llevar estos trámites.

El trabajo citado nos devela que los trámites no contenciosos en especial el de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, es logrado de manera célere a comparación de sus contrapartes las cuales son la vía judicial y administrativa, así mismo que este trámite que es llevado por un notario, está dotado de certeza jurídica (seguridad jurídica), ya que la sociedad exige al notario ciertas cualidades especiales las cuales se ven reflejadas en sus principios, tales como la veracidad, honorabilidad, objetividad imparcialidad, entre otros, los mismos que denota de esta seguridad.

Rubio (2014) en su investigación nos presenta a la prescripción adquisitiva de dominio predial en la sede notarial, donde resalta como sus resultados conclusivos

que dicho proceso es una herramienta cualitativa eficaz de saneamiento, de la cual se permite un ahorro de tiempo y dinero, para la adquisición originaria de propiedad.

Después de esta publicación Rubio (2015) en su trabajo investigativo sobre la función notarial y la seguridad jurídica en el Perú, nos precisa que a pesar que la seguridad jurídica no existe de manera explícita en nuestro ordenamiento jurídico, si lo hace de manera implícita y lo podemos encontrar desde la carta magna de la nación hasta en la más mínima norma emitida por el estado, ya que este es un valor superior contenido en la constitución política del país, la cual busca asegurar a la sociedad una expectativa que se funda en lo razonable de cómo será llevada la actuación de los poderes públicos, así como, de la sociedad, sobre las causas del derecho y todo ámbito legal.

Esto quiere decir que la seguridad jurídica existe en nuestro ordenamiento jurídico como un valor supeditado al valor justicia, el cual busca que todos los trámites, actos y procesos se hagan de manera justa, lo cual es evidente que no se ve en los procesos tramitados en la vía ordinaria, los cuales se ven llenos de inseguridad por los mismos operadores del derecho, los cuales no brindan confianza, en *contrario sensum* lo que sucede con los notario, los cuales demuestra la administración de justicia, siguiendo ciertos lineamientos emergentes de los principios que radican en la ley del notariado, los mismos que hacen factible y cierto la existencia de la seguridad jurídica en los procesos notariales, sobre todo en los procesos no contenciosos vistos por el mismo.

2.1.3. LOCALES:

En el ámbito local Crisologo (2019) en su trabajo donde trata de determinar los factores que limitan la intervención del notario en el proceso de inmatriculación de predios rurales en Chimbote, tiene como resultados claves que la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial permite mayor celeridad de dichos procesos, así como dota de seguridad jurídica por la actuación del notario como el principal manifestante de la fe pública notarial, por lo cual recomienda la incorporación del notario para realizar los procesos de prescripción adquisitiva de predios rurales y con esto poder conseguir la inmatriculación de los predios rurales.

2.2. POSTURAS JURÍDICAS RELEVANTES:

2.2.1. POSTURAS A FAVOR DE LA TRAMITACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL:

La prescripción adquisitiva dominio sin importar cual fuese la naturaleza del inmueble, es una forma originaria de adquisición del bien, sin embargo, se puede aún tener la duda si esta es o no una forma de privar a una persona de su propiedad, si la respuesta fuese sí, se entendería que la prescripción adquisitiva es inconstitucional por violentar el derecho de propiedad que tiene todo ciudadano peruano según la constitución, se podría precisar incluso que el notario estaría ejercitando un poder que estaría por sobre la constitución, pero según lo que menciona Arias (2018) es que la prescripción adquisitiva de dominio formaliza la propiedad de quien ha venido poseyendo como propietario, siendo este sus animus domini frente al predio, y sanciona el abandono, la incuria, la negligencia de quien en un momento ostentó una titularidad de propiedad frente al predio y la ha perdido por su propia responsabilidad, esto quiere decir que no se priva a nadie de su propiedad.

Como ya se mencionó la prescripción adquisitiva se considera como una forma originaria de adquisición de un bien, convirtiendo un hecho en un derecho, sea el hecho de poseer en un derecho constitucional de propiedad el cual se encuentra regulado en el artículo 2 inciso 16 de la constitución, este proceso para poder ser tramitado en la sede notarial debe tener un requisito esencial, el cual es que no exista contienda alguna, esto quiere decir que sea un proceso no contencioso, además de requisitos básicos que el código civil dictamina los cuales son la posesión de manera pública, pacífica y continua de la misma, el notario revierte de celeridad, economía y seguridad jurídica a los procesos que se llevan ante su presencia, Rubio (2014) postula que la usucapión en sede notarial es una herramienta cualificada como eficaz para el efectivo saneamiento de los predios, su utilidad versa en el hecho de permitir el ahorro efectivo de tiempo y dinero, pudiendo acudir a dicha vía sólo cuando no exista una contienda o indicio de conflicto alguno, además a ello se tiene que solo se puede tramitar la prescripción ordinaria de diez años, así medie la buena fe o existe un justo título que avale la posesión.

2.2.2. POSTURAS A FAVOR DE LA TRAMITACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RUSTICO EN SEDE NOTARIAL:

Evidenciando que el actuar del notario en los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios urbanos, son llevados de manera célere y son vertidos de seguridad jurídica, debemos saber la posición que se tiene en cuanto el notario pueda intervenir en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, sobre esto nos dice Sosa (2019) que es factible que los procesos de usucapión de predios rústicos sean llevados en la vía notarial, dado que esta brinda seguridad jurídica, por todos los requisitos legales y técnicos que esta amerita y sobre todo de los documentos y actos que el notario emite, además cabe mencionar que la función notarial permite celeridad de los mismos procesos, esto representa una clara ventaja para la realización de los procesos de prescripción adquisitiva de predios rurales, los cuales en el momento son llevados en la vía administrativa.

Como podemos advertir el notario es un profesional del derecho capaz de poder realizar los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios urbanos, los cuales han sido llevados sin ningún inconveniente hasta el día de hoy, por ello se puede deducir que el notario es también calificado para poder llevar a cabo los procedimientos de prescripción adquisitiva de predios rústicos, como es la postura de Crisologo (2019) el cual recomienda que el colegio de notarios de los distritos notariales, sometan a discusión la elaboración de un proyecto de ley que proponga la ampliación de facultades de los notarios para que puedan estos llevar a cabo los procesos de prescripción adquisitiva de predios rurales mediante los cuales se lograra la inmatriculación de predios rurales los cuales

2.2.3. POSTURAS EN CONTRA DE LA TRAMITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL:

Sobre la actuación del notario en los procesos de prescripción adquisitiva podemos evidenciar que, como en todos los ámbitos de la vida existen posturas que se oponen, tal es el caso del lineamiento que sigue Gonzales (2010), el cual expone que todo conflicto de intereses, en el cual una de las partes la cual es completamente identificable está sufriendo de la pérdida de un título de propiedad sin su asentamiento, configura de lleno en el supuesto de jurisdicción, ya que este

tiene como fin el acabar con el conflicto generado haciendo uso de un órgano al que el estado a través de la constitución ha delegado como exclusiva la función de jurisdicción el cual es sin lugar a duda el poder judicial. Siendo este supuesto cierto, el notario no puede, sea cual fuese la circunstancia, intervenir en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, pues ello implicaría que la función jurisdiccional sea atribuible al notario lo cual solo compete al poder judicial.

Sobre la premisa que estipula que no existe contención porque el propietario no se opone al trámite, se debe tener en claro que si un argumento como ese se tiene como cierto, nada impediría al notario de tener conocimiento de absolutamente todas las pretensiones jurídicas, así pues, se podría ver a notarios ejecutando hipotecas, notarios que padecen declara y llevar a cabo el concurso de acreedores, que declaren propiedad o que incluso cobren deudas, todo podría ser posible bajo la premisa que “el demandado no se oponga”, pues tal argumento configuraría un supuesto de no contención, la consecuencia que produce dicho argumento es totalmente descabellada. Las pretensiones jurídicas no se califican de contenciosas o no contenciosas por el hecho que exista o no una oposición de parte del demandado, la contención se encuentra en la necesidad de romper o quebrar la resistencia de un sujeto pasivo que se niega a cumplir la pretensión de un sujeto activo.

Siguiendo esta línea de pensamiento la cual se nos muestra al notario como un funcionario que no debe conocer estos procesos de prescripción adquisitiva, Lozano & Cordoba (2017) estipulan que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio es un proceso que por su naturaleza es netamente contencioso, por tal motivo no debe de ser de conocimiento de los notarios, ya que este solo lo debe conocer el poder judicial, los notarios solo deben tener competencia para conocer procesos de índole no contenciosa debido a la naturaleza de la función que cumplen, por cuanto en ellos no hay bilateralidad ni contradicción entre las partes, ello a razón que no existe un conflicto de intereses. La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial contraviene al marco constitucional y legal de nuestro ordenamiento jurídico.

El pensamiento arraigado que muchos investigadores y conocedores del derecho profesan se basa en la idea que la norma es inconstitucional por diferentes motivos

como lo explica León (2017) dando como punto de partida que las normas que facultan al notario a realizar los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, vulneran el derecho al debido proceso, ya que esta facultad es de competencia exclusiva de los jueces, mas no de los notarios, dando como resultado que estas normas sean de carácter inconstitucional. Otro punto que toca la investigadora es el referido que los procesos de prescripción adquisitiva es un proceso en el cual se ve un claro conflicto de intereses, esto quiere decir que los procesos de usucapión llevados en sede notarial no configuran un supuesto de procesos no contenciosos, siendo estos procesos netamente de competencia de los jueces.

CAPÍTULO III: VIABILIDAD DE LA TRAMITACIÓN DE USUCAPIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS EN LA VÍA NOTARIAL

3.1. LA USUCAPIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS TRAMITADA EN LA VÍA ADMINISTRATIVA

3.1.1. COMPETENCIA TERRITORIAL DEL TRÁMITE

La prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos que es realizada en la vía administrativa por la Dirección Regional Agraria o por el órgano de gobierno regional a cargo de la ejecución de procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos, representa un trámite totalmente centralizado al encontrarse su sede principal en la misma ubicación que las sedes de los Gobiernos Regionales, esto conlleva que los trámites de cada distrito y provincia perteneciente a la región recaigan sobre ellos, generando de esta manera una aglomeración de procesos que crean un dilación en los mismos.

En la actualidad existen la cantidad de 19 notarios en la Región de Ancash, los cuales han sido dispuestos en cada provincia de manera estratégica, esto gracias a que el decreto legislativo N° 1049 (Decreto Legislativo del Notariado) dispone que por cada cincuenta mil personas por lo menos se cuente con dos notarios y a su vez por cada cincuenta mil personas adicionales se debe contar con un notario más, lo cual permite que se pueda llevar a la población una atención adecuada para los tramites a realizar, esto acarrea que los notarios no cuenten con la congestión que cuenta sus partes contrarias las cuales son la vía judicial y la administrativa; el Notario en conjunto con sus dependientes, los cuales en su mayoría son abogados, hacen que los trámites realizados en su despacho se lleven de manera célere, ordenada y con la seguridad jurídica pertinente, esto es de suma importancia a la hora de demostrar la hipótesis, ya que se pone al descubierto que el procedimiento administrativo tiene un defecto que la vía notarial no posee, que es la centralización de los tramites debido a la competencia territorial del ente administrativo.

La centralización del trámite es un problema que genera dilación a la hora de tratar de adquirir la propiedad rústica por usucapión, no solo por el hecho de que la Dirección Regional Agraria alberga todos los trámites de la región, creando de esta manera un congestionamiento al momento de resolver cada caso, sino que incluso

la notificación del interesado se torna una labor complicada, al encontrarse la Dirección Regional Agraria en la capital de la región limita la rápida llegada de las notificaciones a cada rincón de la región, lo cual crea que los plazos se dilatan aún más por el tiempo de notificación o de respuesta del usuario, esto debido a que no se tendría la certeza del día de llegada de cada notificación.

3.1.2. DESVENTAJAS DE LA GESTIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO

El trámite de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos es ejecutado de oficio y de manera progresiva, en cada unidad territorial que priorice o la cual sea determinado por el ente Formalización Regional, esto conlleva que el poblador no pueda encausar por iniciativa de parte el trámite, esperando la disposición del ente de Formalización Regional de la propiedad predial, generando de esta manera incertidumbre por el inicio del trámite y pérdida de tiempo, ya que el poblador se ve con la obligación de esperar la disponibilidad del ente sin poder hacer nada al respecto, ya que este no puede iniciar de parte el trámite.

Ahora si la persona que pretende realizar el trámite de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos y por algún motivo no se haya podido presentarse al acto de empadronamiento o no haya presentado en su oportunidad los medios probatorios requeridos para acreditar el cumplimiento de los artículos 12°, 40° y 41° del Reglamento del decreto legislativo N° 1089, se procederá a programar de oficio el reingreso a la zona hasta por dos visitas adicionales dentro de los dieciocho meses posteriores computados desde la fecha de calificación individual, además a ello si se venciera el plazo y el ente no se apersona a realizar el proceso, el interesado puede solicitar la continuación del procedimiento previo pago de las tasas establecidas en el TUPA de la entidad, así como los costes de las publicaciones notificaciones y otras actuaciones que se requieran en la tramitación del procedimiento, esto genera un gasto desmedido de tiempo y dinero.

Se puede evidenciar que en el caso de cometer un simple error de forma o de fondo, puede conllevar a que el proceso se dilate hasta por lo menos una año y medio, sumándose esto a la incertidumbre inicial del cuando el ente Formalizador iniciaría

mi trámite, generando en el interesado un rechazo hacia este tipo de trámite, prefiriendo incluso quedarse en la informalidad, es por ello que el poder iniciar de partes los trámites en la vía notarial puede ser la solución a estos tipos de sucesos.

3.2. USUCAPIÓN EN LA VÍA NOTARIAL

3.2.1. PROCEDIMIENTO Y DURACIÓN DEL TRÁMITE

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

Esto quiere decir que, de ser llevado el trámite no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, estos serían terminados según los plazos legales determinados según ley, los cuales no se deberían extender de manera desmesurada como podemos observar en la vía administrativa, esto debido al mal encausamiento del trámite, la centralización del trámite, la constante reprogramación de oficio de acciones e formalización por determinados fallos u observaciones, entre otros factores, que hacen que la dilación del trámite sea exagerada. Con el fin de que la celeridad procesal sea respetada, los notarios deberían tener competencia para realizar estos trámites de usucapión de predios rústicos, de esta manera podremos ver que los procesos se realicen de manera oportuna, sin causar afectaciones económicas, sociales o familiares los cuales son problemas que se observan por el no cumplimiento de celeridad procesal.

La incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, conllevaría a un gran avance para el ordenamiento jurídico, ya

que de esta manera se estaría presentando una vía capaz de descongestionar la vía administrativa, de esa manera podremos tener un procedimiento más célere, que cumple con los plazos legales, debido a lo que ha demostrado a lo largo de los años el notario, con el gran trabajo que ha hecho al respeto del principio de celeridad procesal, con especial énfasis en los procesos no contenciosos.

3.2.2. SEGURIDAD JURÍDICA

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

La realización de los trámites de asuntos no contenciosos en sede notarial es de suma importancia, ya que como se explicó en párrafos previos, la incorporación de los mismos a la sede notarial representó una descarga procesal del poder judicial, la simplificación y celeridad el trámite, lo cual ha beneficiado a todos los interesados de los trámites. Pero también son importantes por el valor legal que estos ostentan, Tambini (2014) nos dice que las escrituras públicas y actas notariales de asuntos no contenciosos muestran un gran valor legal, y esto se debe al mérito de autenticidad de los instrumentos públicos notariales protocolares y la eficacia de los mismos, siendo estos documentos notariales auténticos y los cuales producen todos los efectos jurídicos para los que nacieron.

3.3. REGULACIÓN DEL TRÁMITE DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS RÚSTICOS EN SEDE NOTARIAL

De llegar a incorporarse al notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de predios rústicos, se debe tener en cuenta las modificaciones a los artículos que se deben hacer, para que el notario se encargue de este nuevo procedimiento, al cual

se le agregara el requisito de la explotación económica, teniendo esto en cuenta y por lo expuesto con anterioridad, considero que se debe tener en cuenta estas medicaciones:

3.3.1. MODIFICACIÓN DE LAS LEYES 27157 Y 27333

En el artículo 21 de la ley N°27157 ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva de Propiedad Común, donde se establece la competencia notarial para la realización de los trámites de prescripción adquisitiva de predios urbanos, a su vez este trámite se encuentra regulado en el artículo 5 de la Ley 27333 Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, Para la Regularización de Edificaciones, artículos que con la incorporación del trámite de prescripción adquisitiva de predios rurales a la sede notarial se verán modificados.

3.2.1.1. ARTÍCULO 21 DE LA LEY 27157.

- **REGULACIÓN ACTUAL**

“La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley” (Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva de Propiedad Común, 1999, Artículo 21)

- **MODIFICACIÓN**

La prescripción adquisitiva de predios urbano, así como la de predios rústicos son declaradas notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley. **En el caso de la prescripción adquisitiva de dominios de predio rústico se debe acreditar el requisito de explotación económica que refiere el Decreto Legislativo N° 1089.**

3.2.1.2. ARTÍCULO 5 DE LA LEY 27333

- **MODIFICACIÓN**

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley No 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, **adicionalmente a estos requisitos los predios rústicos se verificará el requisito de explotación económica estipulado en el Decreto Legislativo N° 1089**, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505° del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite, **adicionalmente para los predios rústicos se presentarán documentos que acrediten el requisito de explotación económica estipulado en el Decreto Legislativo N° 1089**. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble. (...)

CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA

4.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

Según su carácter de medida esta investigación es cualitativa, puesto que se trata de una investigación enfocada en el significado y la observación de un fenómeno en su entorno natural, el cual permite analizar datos utilizados en las ciencias sociales y adquirir un conocimiento más profundo a través del análisis de textos, documentos y palabras más que en números.

Según su alcance o profundidad esta investigación es aplicada, ya que se investigará, se analizará y se describirá un problema, enfocándonos en la búsqueda

y consolidación de conocimiento para la aplicación del mismo, de esta manera lograr el enriquecimiento del desarrollo científico.

Por otra parte, el diseño de investigación que persigue esta investigación en un diseño no experimental, puesto que la manipulación de la variable es totalmente prescindible, en esta investigación se requiere la observación y análisis de los contenidos como tal. A su vez, es una investigación transversal ya que la recolección de la información se dará en un solo momento.

4.2. CATEGORÍAS, SUBCATEGORÍAS Y MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN:

Este punto de la investigación hace referencia a la matriz de consistencia, en donde se encuentran plasmados de forma coherente y resumida los elementos principales de esta investigación, la misma que se ubica en el Anexo N°3 del presente trabajo.

4.3. ESCENARIO DE ESTUDIO:

El entorno en donde se llevó a cabo la presente investigación involucró a las oficinas y domicilios de los entrevistados, ya que estas se llevaron a cabo de manera virtual por las plataformas digitales de Google Meet y Zoom, esto debido a la emergencia sanitaria en la que se encuentra el planeta entero; es gracias a la realización de estas entrevistas que se logró obtener información relevante para la investigación.

4.4. PARTICIPANTES:

Los participantes de la presente investigación, serán profesionales del derecho idóneos, los cuales con sus conocimientos guiarán a este trabajo para poder resolver el problema planteado de la mejor manera, se contará con la participación de diez abogados de los distritos de Chimbote y Nuevo Chimbote, especializados en Derecho Civil, Administrativo y Notarial, en especial sobre los trámites de prescripción adquisitiva de dominio, su aporte en la presente investigación será de suma importancia gracias a su trayectoria y experiencia en los temas tratados en el presente trabajo, como lo son la prescripción adquisitiva de dominio de predio urbano y rústico, cada dato recolectado de las entrevistas que se realizarán serán analizados de manera eficaz y coherente, lo cual permitirá que el trabajo de investigación se realice de una forma pertinente.

4.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo esto quiere decir que la recolección de datos representa una parte muy relevante, porque los datos que se obtendrán se convertirán en información no útil al momento de la realización de la discusión, se utilizará como técnica de recolección de datos la entrevista estructurada, la cual estará enfocada en los objetivos planteados en el presente trabajo, y como instrumento de recolección de la guía de entrevista.

4.6. PROCEDIMIENTOS:

En el procedimiento de recopilación de datos para esta investigación se utilizarán las respuestas obtenidas de las encuestas realizadas a diez abogados de los distritos de Chimbote y Nuevo Chimbote, especializados en Derecho Civil, Administrativo y Notarial, en especial sobre los trámites de prescripción adquisitiva de dominio, se organizarán las reuniones de acuerdo a la disponibilidad de cada participante a encuestar y a todos los participantes se les brindará información resumida con respecto a la investigación y la problemática planteada. Las respuestas serán organizadas de acuerdo a los objetivos planteados para que se analicen correctamente y se pueda llegar a una conclusión.

4.7. RIGOR CIENTÍFICO:

Para el presente proyecto de investigación, el rigor científico es fundamental debido a que conforme se va desarrollando el trabajo, los criterios, parámetros o lineamientos que se establecen por el mismo rigor científico permitirá construir una investigación de calidad y de confianza.

Los criterios del rigor científico a tener en cuenta serán:

- Dependencia, porque nos hará referencia a la estabilidad de esta investigación, ya que como investigador he de procurar una relativa estabilidad de la información que se recogerá y analizará.
- Credibilidad, debido a que la investigación deberá tener una relación con el objeto estudiado, de esta forma se evitará realizar conjeturas a priori sobre la realidad a estudiar.

- Confirmabilidad, puesto que bajo este criterio nuestros resultados deberán garantizar la veracidad de las descripciones que se realizarán.
- Transferibilidad, ya que esta nos ayudará a poder transferir los resultados obtenidos de la investigación a otros contextos, para esto se deberá formular una descripción precisa que nos ayude a realizar comparaciones y encontrar lo común y lo específico con respecto a otros estudios.

4.8. MÉTODO DE ANÁLISIS DE DATOS:

Los datos de la presente investigación serán sometidos a la realización de operaciones, lo cual tiene como objetivo obtener conclusiones precisas para de esa manera alcanzar los objetivos planteados de manera eficaz y precisa, el proceso a seguir será el siguiente:

- Redactar la grabación de las entrevistas estructurada en formato digital (Microsoft office Word).
- Entrevista utilizando las plataformas digitales Zoom o Google Meet, dependiendo de la disponibilidad de los involucrados y de manera presencial en los despachos personales del entrevistado de ser necesario.
- Análisis a detalle de las referencias bibliográficas, además de un análisis profundo de las entrevistas.
- Recopilatorio de las respuestas evocadas cada una según las categorías y subcategorías de la matriz de categorización del presente trabajo.
- Análisis de la información recolectada.
- Confrontación de los resultados obtenidos con los trabajos que sirvieron como apoyo al presente trabajo, así como con las posiciones adoptadas por los diferentes investigadores.
- Brindar una posible solución al problema planteado, así como recomendaciones para los operadores del derecho y además hacer un acto reflexivo de la investigación.

4.9. ASPECTOS ÉTICOS:

Los aspectos éticos empleados en este estudio, se tomaron en cuenta, usando el código de ética de la Universidad César Vallejo; de los cuales se consideraron los siguientes aspectos:

- Honestidad, ya que el proceso de investigación se realizó con transparencia, en la divulgación de los hechos investigados,
- Rigor científico, porque el investigador llevó a cabo un riguroso proceso para la obtención e interpretación de datos, a través de una minuciosa revisión de los resultados.
- Responsabilidad, debido a que el investigador a cargo estuvo constantemente en preparación y actualización científica para garantizar el rigor científico.
- Validez científica, ya que en una investigación importante podría diseñarse de forma incorrecta, por tanto, los resultados serán pocos fiables y la ciencia mal redactada o mal ejecutada no es ética. Por lo cual, en esta investigación se tomará en cuenta este aspecto para un buen resultado.

CAPÍTULO V: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

5.1. RESULTADOS

En base al objetivo general y los objetivos específicos de la presente investigación se realizó la entrevista estructurada, para la cual se necesitó una guía de entrevista, la cual fue aplicada a diez abogados de los distritos de Chimbote y Nuevo Chimbote, especializados en Derecho Civil, Administrativo y Notarial, en especial sobre los trámites de prescripción adquisitiva de dominio, los cuales brindaron su consentimiento para la grabación y transcripción de las entrevistas realizadas, es en mérito a ello que se dará el tratamiento de la información en torno a la verdad y transparencia que la presente investigación científica requiere, de las entrevistas recolectadas se ha realizado un conteo e interpretación que se mostrará a continuación.

Para desarrollar los resultados de la mejor manera, se ha realizado la codificación de los entrevistados de la siguiente manera: GEZA-1, ARGC-2, JMVG-3, CCG-4, AYDV-5, DMG-6, TVJ-7, JMVB-8, APOL-9, BAGS-10.

En cuanto al objetivo General del presente trabajo de investigación, el cual está referido a **Proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333**, las categorías, subcategorías y resultados hallados son los siguiente:

- **Requisitos de prescripción adquisitiva de predios rústicos en la vía administrativa y la usucapión notarial**
 - **Posesión pública, continua, pacífica y como propietario**

Los entrevistados GEZA.1, ARGC-2, JMVG-3, DMG-6, TVJ-7 Y JMVB-8 los cuales representan el 60% de los entrevistados están de acuerdo en que existe una igualdad de requisitos respecto a la posesión pública, continua, pacífica y ejercida con el *animus domini*, más habría una diferencia, ya que el 40% de los entrevistados dieron una respuesta negativa justificándose con respecto a la explotación económica que se ejerce en los predios rústicos, la cual es parte fundamental de su naturaleza jurídica de los predios rústicos, esto

porque se considera a dichos predios como un bien productivo, el cual tiene como objetivo la producción de vegetales o la crianza de animales, con el propósito de servir como alimento para la sociedad.

- **Explotación económica**

Como resultado de las entrevistas realizadas tenemos que el 80% de los entrevistados concordaron que este requisito es necesario al tratar de incorporar al notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, ya que este requisito representa la importancia de mantener en actividad la tierra rústica, pues la inactividad de la misma significaría un daño grave a la población, por poder conllevar a una falta de recursos alimenticios, y por ende esto ejercería a su vez un daño a la economía, por significar ello un desperdicio de los bienes de producción. Por su parte los entrevistados GEZA-1 y BAGS-10 consideran que no es necesario el mantener este requisito, puesto que lo que se solicita solo es el derecho de propiedad, el cual será fundamentado sólo con los requisitos básicos que son poseer el bien de forma pública, continua, pacífica y como propietario.

En cuanto al primer objetivo específico del presente trabajo de investigación, el cual está referido a **Determinar los problemas que el procedimiento administrativo actual presenta en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos**, las categorías, subcategorías y resultados hallados son los siguientes:

- **Carencias del proceso administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos**

- **Poca seguridad jurídica**

En base a las entrevistas realizadas el 80% de los entrevistados respondió que tanto el profesional como el trámite administrativo en sí no prestan la debida seguridad jurídica, los mismos concordaron que a falta de seguridad jurídica se debe a que en los procesos de usucapión de predios rústicos en la vía administrativa connotan demasiada burocracia, los mismos no cuentan con un control de parte

del órgano jurídico y sobre todo al profesional encargado de la calificación le hace falta una especialización en la materia de Derecho Civil, Administrativo y Notarial.

- **Dilación en el inicio del trámite**

La postura que toma el 80% de los entrevistados es el considerar que el encauzamiento del trámite de usucapión de predios rústicos, debería tener como opción el poder incoar el mismo por iniciativa de parte, esto con el fin de no esperar que el trámite sea iniciado de manera progresiva, en cada unidad territorial la cual priorice o sea determinada por el ente de Formalización Regional, todo ello con la finalidad de evitar la incertidumbre que se genera a causa de desconocer cuándo iniciaría el trámite. En cuanto los entrevistados ARGC-2, JMVG-3 y APOL-9 ellos concuerdan que el trámite debería ser encausado de las dos formas, con el fin de que los se continúe con la labor estatal para la fomentación de la realización de este trámite, ayudando a su vez a que el poseedor que pretende ser propietario pueda ejercitar de manera correcta su derecho.

- **Accesibilidad del trámite**

La mayoría de los entrevistado concuerdan al estipular que la centralización del procedimiento hace que los trámites sean menos accesibles, esta centralización genera que el proceso se dilate así como un gasto para los interesados al querer acceder de manera física a las oficinas de la Dirección Regional Agraria, lo cual debe solucionarse postulando oficinas a nivel provincial o distrital, o como propone el presente trabajo otorgarle competencia al notario para poder realizar este tipo de trámite, ya que su competencia territorial de este es provincial, lo cual supondría en un descongestionamiento del trámite ordinario de la vía administrativa, así como un ahorro para las partes interesadas a realizar dichos trámites.

- **Factores que limitan la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la vía administrativa**

- **Elevadas tasas**

Con respecto a este punto el 60% de los entrevistados considera que los trámites son costos, ya que se tiene que ver no solo desde el punto del pago de la tasa por realización de trámite, sino que, también se debe observar los costos por la interposición de los recursos administrativos que el procedimiento pueda necesitar, el otro grupo de entrevistados considera que las tasas no son muy elevadas, pudiendo ser estas pagadas por los interesados

- **Incertidumbre en los plazos**

Frente a este punto el 80% de los entrevistados está de acuerdo, con que el proceso de declaración de predios rústicos por prescripción adquisitiva de dominio es un proceso muy engorroso y con demasiados plazos, lo cual lleva a que los poseionarios deseen incluso seguir con la propiedad informal, considerando que los plazos no están de acorde a ley y la misma burocracia hace que estos procesos se dilaten a desmesura.

En cuanto al segundo objetivo específico del presente trabajo de investigación, el cual está referido a **Determinar las ventajas de la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos,** las categorías, subcategorías y resultados hallados son los siguiente:

- **Intervención del notario**

- **Vía accesible**

Sobre este punto el 70% de los entrevistado concuerdan que la vía notarial sería la más accesible para la realización de los trámites de prescripción adquisitiva de predios rústicos, la mayoría estipula que si estaríamos ante un trámite más ágil, por ser esta la vía idónea, contando con un trámite mucho más flexible y descongestionado por contar con varios notarios los cuales cuentan con una competencia provincial, siendo el notario una autoridad competente para la realización del mismo, esto a su vez que los costos de los trámites se encuentran en la posibilidad de ser asumida por cualquier ciudadano.

- **Procedimiento Célere**

Todos los entrevistados representando el 100% están de acuerdo en que el notario cumple con los plazos establecidos por la ley, pudiendo durar un trámite de prescripción adquisitiva de dominio de predios urbanos un mínimo de tres meses, lo cual hace que esta vía sea la idónea para poder llevar los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos

- **Seguridad jurídica**

Todos están de acuerdo que el notario ha venido desempeñando una función pública intachable, revirtiendo de manera correcta la seguridad jurídica que estos procesos requieren, siendo esto muestra que el notario está más que calificado para la realización del trámite de declaración de predios rústicos por prescripción adquisitiva de dominio.

5.2. DISCUSIÓN

Respecto a el objetivo general, proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333.

La dirección que toma el presente objetivo es de abordar la posibilidad de incorporar la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333, evidenciando si los requisitos estipulados en el Reglamento de Decreto Legislativo 1089 son los mismo que se estipulan en la Ley N° 27157 y N°27333, esto con respecto a los requisitos de posesión pública, pacífica, continua y con ejercicio del animus domini, ante lo cual se evidenció una respuesta favorable, algo se tenía pensado encontrar como resultado ya que durante la investigación se analizó y se esperaba el resultado positivo, sin embargo, también se encontró una parte de los entrevistados que estaba en contra, ya que su punto de vista hace referencia a que estos no son iguales por que cada uno corresponde a una entidad diferente las postulando como principal diferencia en el requisito de explotación económica.

De los resultados obtenidos sobre el requisito de explotación económica guardan coherencia con la investigación ya que se analizó que la explotación económica representa una característica fundamental del predio rústico ya que este es

considerado un bien de producción por el cual se obtiene alimentos, sean de carácter pecuario o agrónomo. La propiedad rural es un bien de producción, y por ello, el Estado modificaría el centro de protección del propietario de un predio rústico que no ejercita la explotación económica, por un posesionario que en determinado tiempo ejercita dicho requisito para poder adquirir la propiedad de dicho bien. También hay que tener en cuenta los puntos de vistas de aquellos que no creen que este requisito sea determinante al momento de realizar la declaración de propiedad por usucapión, por el hecho de que el posesionario solo debe ejercer la posesión con el *animus domini*, por ser el fin de la prescripción dar el título de propietario a aquella persona que ejerció la posesión en contra de la persona que abandonó dicho bien.

Respecto a el primer objetivo específico, determinar los problemas que el procedimiento administrativo actual presenta en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

La entrevista se evocó en sentido que permita conocer el punto de vista de los entrevistados respecto al profesional que tramita la prescripción adquisitiva de predios rústico y saber si este brinda suficiente seguridad jurídica al momento de realizar los trámites, ya que durante la investigación se encontró que el profesional requerido para estos trámites contaba solo con requisitos mínimos de acorde a su puesto, sin embargo al evaluar los resultados se descubrió que la seguridad jurídica que rodea estos procedimientos no solo falla en la capacitación del personal, sino en todo el trámite debido a la burocracia y la falta de observancia por el órgano jurisdiccional que termina dilatando y entorpeciendo el trámite.

Con respecto al inicio del trámite, se ha buscado conocer si es más beneficioso para el interesado que se inicie de parte o se de oficio este tipo de trámite, debido a que en la investigación se recopiló información la cual indicaba que el encauzamiento del trámite se realiza solo de oficio, lo cual ha llevado a una dilación desmesurada del trámite ya que como punto principal el reglamento del decreto legislativo 1089 nos propone que por el inicio de oficio se puede llegar a esperar hasta 18 meses si en caso no se encuentre el posesionario al momento del empadronamiento o falte un requisito, por otro lado, en las entrevistas de la presente investigación, a la hora de preguntarles acerca del encauzamiento del

proceso y sobre la competencia territorial del mismo, la mayoría de los entrevistados estuvo de acuerdo en considerar que el encauzamiento del trámite de usucapión de predios rústicos, debería tener como opción el poder encausar el mismo por iniciativa de parte, esto con el fin de no esperar que el trámite sea iniciado de manera progresiva, en cada unidad territorial que priorice o la cual sea determinado por el ente de Formalización Regional, para que haya la posibilidad de inicio en cualquier momento, no cuando el ente de Formalización Regional lo decida, ya que esto genera una incertidumbre en los plazos.

Analizando la competencia territorial del ente de Formalización Regional, los resultados de la investigación se muestran favorables, ya que lo que se buscaba es encontrar si la centralización del ente encargado de los trámites de usucapión rústico, Dirección Regional Agraria, generaban un proceso más o menos accesible, ya que en la investigación se encontró que los trámites se llevaban ante un ente que tenía una competencia Regional, la cual se encontraba centralizada, lo cual genera una acumulación de procesos, así como poca predictibilidad para la resolución de los procesos y sobre todo un gasto adicional para las personas interesadas en realizar trámites de usucapión de predios rústicos, al realizar la entrevista la mayoría de los participantes estuvo de acuerdo con estipular que esto entorpece el proceso y lo hacía menos accesible, representando esto un gasto mayor de tiempo y dinero para la parte interesada.

En la búsqueda de determinar si las tasas con las que cuenta el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, son las tasas idóneas o estas son tasas muy elevadas, se encontró con una respuesta favorable de parte de los entrevistados, en la investigación previa a ello se encontró que las tasas eran demasiado elevadas comparadas con otra vías de realización de los mismos, no solo en el momento del inicio del trámite, sino también para la interposición de recursos administrativos, por ende nos encontramos con un costo que no podía ser accesible para la mayoría de la población rural, la mayoría de los entrevistados concordaron en que las tasas son muy altas, debiendo ser éstas más accesibles para la población rural a la que va dirigido el trámite.

Al momento de establecer si los plazos que cuenta el proceso de prescripción adquisitiva de predios rústicos en la vía administrativa son los idóneos, nos

encontramos con respuestas favorable en torno a ello; en la investigación nos topamos que los plazos con los que cuentan son muy extensos, además que la el inicio del trámite y la burocracia del mismo hacía que estos plazos llegaran a extenderse de manera exorbitante, esto va de acorde a lo que Sosa (2019) menciona en su trabajo, diciendo que los plazos de los trámites de prescripción de predios rurales, así como, la carga procesal de la vía administrativa dilatan el proceso de prescripción, haciendo que los posesionarios busquen otra vía para la formalización de sus predios, ante ello la mayoría de los entrevistados concordaron con este punto, ya que estaban de acuerdo en estipular que los plazos del trámite son demasiado extensos, los cuales deberían ceñirse a lo que dice la ley en atención al principio de celeridad procesal, esto en virtud que los procesos se solucionen en un tiempo prudente.

A partir de los resultados obtenidos en la investigación acorde al primer objetivo específico, aceptamos la hipótesis planteada en el presente trabajo, la cual establece que la intervención del notario en los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, reviste el trámite de más seguridad jurídica y celeridad procesal al momento de la adquisición de predios, en comparación con el procedimiento ordinario tramitado ante los órganos administrativos competentes, la cual presenta al procedimiento administrativo como un procedimiento que presenta varias fallas a la hora de la realización de los trámites de prescripción adquisitiva de dominio, demostrando ser la vía notarial la más idónea para la realización de dichos trámites.

Estos resultados guardan relación con lo sostenido por Cabrera (2017) y Carbajal (2019), los cuales estipulan que los trámites realizados en la vía administrativa cuentan con mucha carga procedimental, obstáculos burocráticos, alta tasas, además de no cuentan con instrumentos de gestión y con políticas públicas con un consenso y compromiso de todos los ciudadanos; lo cual genera que los procesos de prescripción se dilatan, haciendo de este trámite se torne demasiado engorroso y poco accesible, haciendo que los interesados por realizarlo pierda toda motivación por ello, prefiriendo continuar con la informalidad. Todo ello está acorde con lo que se halló en el presente trabajo de investigación.

Respecto al segundo objetivo específico, determinar las ventajas de la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

Al evocar la investigación para poder determinar las ventajas que la incorporación del notario a los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, se tomaron varios puntos de partida, el primero es si esta representa una vía accesible, en esta investigación se encontró que la vía notarial llega a ser una vía muy accesible para la población, se determina esto a que los notarios están distribuidos de manera proporcional a la población, teniendo los mismos competencia provincial para la realización de los trámites; la entrevista realizada tuvo resultados favorables a la hora de interpretar si la vía notarial será una vía accesible para la realización de los trámites de prescripción adquisitiva de predios rústicos, la mayoría de los entrevistados estipulo que esta es una vía de suma accesibilidad, una vía menos congestionada y la cual es mucho más ágil, teniendo en cuenta que esto representaría una relación con la hipótesis de que el proceso no contenciosos de prescripción adquisitiva de predios rústicos en la vía notarial representaría una mayor celeridad.

Respecto a si el notario podría brindar celeridad al procedimiento de usucapión de predios rústicos, la investigación nos dictaminó que la ley dispone que en promedio los procesos de prescripción deberían llevar alrededor de tres meses, los cual en la vía notarial determina que es el tiempo estimado de término del trámite, todos los notarios logran tener éxito en este aspecto, para los entrevistados la respuesta fue totalmente positiva frente a ello, ya que estos consideran que la vía notarial sería la idónea para llevar estos procedimientos, ya que el notario cuenta con muy poca carga procesal, lo cual hace que el trámite se lleve de la forma más célere, para los entrevistados el notario cumple con los plazos de ley y viene realizando todo tipo de trámite mucho más rápido que otras vías procedimentales.

Por último, respecto a la seguridad jurídica que este brinda al procedimiento de prescripción adquisitiva de predios urbanos, se tiene en cuenta que en la presente investigación se encontró que el notario en ejercicio de su función pública, otorga suficiente seguridad jurídica a los trámites no contenciosos de prescripción adquisitiva, Recalde (2014) estipula que el notario es una figura de autoridad y

dotado de seguridad jurídica que califica con la verdad los actos y hechos que se realiza en su presencia, Sosa (2019) nos menciona que la función notarial ofrece seguridad jurídica porque necesita de una serie de pasos legales y técnicos, tales como la presentación de documentos que avalen la posesión pública, pacífica y continua del predio; los resultados obtenidos sobre este punto son totalmente favorable, ya que el 100% de los entrevistados concuerdan con la capacidad del notario y su función pública la cual revierte de seguridad jurídica a los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de predios urbanos, lo cual califica de sobre manera al notario para tener la competencia sobre los procesos de usucapión de predios rústicos.

Los hallazgos obtenidos de la investigación acorde al segundo objetivo específico, nos permiten aceptar la hipótesis planteada en el presente trabajo, la cual establece que la intervención del notario en los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, reviste el trámite de más seguridad jurídica y celeridad procesal al momento de la adquisición de predios, en comparación con el procedimiento ordinario tramitado ante los órganos administrativos competentes, este objetivo presenta todos los beneficios que la incorporación del notario generaría a la tramitación de estos procedimientos, lo cual demuestra que resultaría viable la incorporación del notario.

Los resultados obtenidos en la investigación son equiparables con los que sostiene Rubio (2014), Sosa (2019) y Maldonado (2017), los cuales tuvieron como resultados resaltantes que el notario ha revertido en ejercicio de su función notarial, de seguridad jurídica y celeridad procesal a los procesos no contenciosos tramitados en su despacho, de especial manera a los trámites de prescripción adquisitiva de predios urbanos; también se obtuvo, que el notario como funcionario público y encargado de dar fe a los actos realizados u ocurridos en su presencia, queda capacitado de cumplir este nuevo rol, así mismos menciona que la función notarial ofrece seguridad jurídica porque necesita de una serie de pasos legales y técnicos, tales como la presentación de documentos que avalen la posesión pública, pacífica y continua del predio. Todo esto es de acorde con lo que se obtuvo en la presente investigación.

CONCLUSIONES

De la investigación desarrollada la cual tiene como tema principal “Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos”, la cual ha seguido un proceso metodológico teniendo en cuenta los trabajos previos, el análisis del marco teórico, la metodología aplicada, el trabajo de campo y sobre los resultados obtenidos y discusión de los mismos, se pueden deslindar las siguientes conclusiones:

- El proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos de no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la Ley N°27157 y N°27333, se debe tener en cuenta que los requisitos que usaría el notario sería los mismos que ha venido solicitando para la realización de los trámites de usucapión del predio urbanos, pudiendo certificar el notario, asimismo, la realización de la explotación económica al que alude el Decreto Legislativo 1089, siendo este requisito fundamental por la característica de bien de producción de la propiedad rústica.
- Conforme a los resultados y la discusión realizada se puede desglosar que el procedimiento administrativo de usucapión de predios rústicos presenta varios problemas, empezando por la poca seguridad jurídica que ofrece el proceso, la dilación del trámite debido al mal encauzamiento del procedimiento, la burocracia del ente de formalización y de los plazos excesivos, la centralización del trámite que hace que este sea menos accesible para la población rural interesada en realizar dicho trámite y las altas tasas para el inicio del trámite y los costos de interposición de los recursos.
- La incorporación del notario en la tramitación de los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de predios rústicos es factible, ya que al pertenecer este proceso a la vía notarial se le estaría brindado como ventajas una mayor seguridad jurídica, un trámite más accesible y que cuente con celeridad procesal, esto gracias a que el notario es un profesional calificado para la revisión de estos trámites, además de ser la vía notarial más célere y descongestionada que otras vías procedimentales, quedando esto demostrado con los resultados que viabilizan la hipótesis que el presente trabajo plantea, la cual establece que la intervención del notario en

los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, reviste el trámite de más seguridad jurídica y celeridad procesal al momento de la adquisición de predios, en comparación con el procedimiento ordinario tramitado ante los órganos administrativos competentes.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda que el honorable Colegio de Notarios de cada distrito notarial y la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios, sometan a discusión la elaboración de un proyecto de ley que proponga la modificación de los artículos 21° de la ley N°27157 y 5° de la ley 27333, para que de esta manera el Congreso de la República pueda aprobar la incorporación de la competencia notarial sobre los trámites no contenciosos de usucapión de predios rústicos, esto con el fin de lograr ampliar las facultades del notaria para la realización de estos procedimientos y de esta manera descongestionar la vía administrativa.
- De la misma manera se recomienda a los notarios seguir siendo inescrupulosamente minuciosos al momento de la verificación de los requisitos legales, para la realización de los procesos no contenciosos de usucapión, esto con el fin de realizar un saneamiento físico legal acorde a ley, evitando de esta manera la realización de usucapión de predios rústicos a falsos poseesionarios, lo cual representa una desnaturalización del proceso como tal.
- Como última recomendación, se tiene que el Estado peruano, tanto como el Congreso de la Republica del Perú, deben someter a debates jurídicos mecanismos para solucionar los desperfectos que tiene el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de predios rústicos, con el fin de hacerlos breves, efectivos y sencillos.

REFERENCIAS

- Arámbulo, M. (2021). La prescripción adquisitiva de dominio, en la jurisprudencia de la corte suprema. (1^{ra} Edición). Lima: Gaceta Jurídica.
- Arana, D. (2018). La garantía de acceso a la propiedad rural a través de la prescripción adquisitiva en Colombia: Instrumentos legales y su efectividad. En Jornadas de Investigación en Política y Derecho. (volumen 1) pág. 173-182. Universidad de Ibagué. Ibagué. Recuperado, desde: <https://168.197.69.114/bitstream/20.500.12313/314/5/Jornadas%20de%20investigaci%C3%B3n%20en%20politica%20y%20derecho%20Vol.%201.pdf#page=174>
- Arias, O. (2018). Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. Lima, Perú. La fe pública editores E.I.R.L.
- Avendaño, F. (2016). La Prescripción Adquisitiva según la Corte Suprema. (1^{ra} edición). Lima: Gaceta Jurídica.
- Berrospi, S. (2016). Nuevos principios o conceptos notariales a partir de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos. En EnfoqueDerecho.com. Recuperado, desde: <https://www.enfoquederecho.com/2016/06/02/nuevos-principios-o-conceptosnotariales-a-partir-de-la-ley-de-competencia-notarial-en-asuntos-no-contenciosos/>
- Bertolá, I. (2015). ¿Qué es la usucapión? Concepto y requisitos de esta forma de adquirir el dominio. España. Editorial Jurídica Sepín. Recuperado, desde: <https://blog.sepin.es/2015/01/usucapion-concepto-clases-requisitos/>
- Cabrera, H. (2017). El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque. (Tesis de maestría). Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Lambayeque. Recuperado, desde: <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/7389>
- Callegari, J. (2011). Celeridad procesal y razonable duración del proceso. En Revista de Derecho y Ciencias Sociales. (Número 5). Pág. 114-129. Instituto

de Cultura Jurídica y Maestría en Sociología Jurídica. La Plata. Recuperado, desde: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/15288>

Carbajal, G. (2019). Factores en el gobierno local que impiden el saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la esperanza – huánuco 2017. (tesis para obtener el título profesional de abogado). Universidad de Huánuco. Huánuco. Recuperado, desde: <http://distancia.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1791/CARBAJAL%20DURAN%20DE%20ESTACIO%2c%20Gonzala%20Jeanet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Casanova, R. (2017). Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral Sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial. (Tesis para Segunda Especialidad). Recuperado, desde: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11779>

Cortez, C. (2014). La usucapión administrativa y sus últimas regulaciones. En colección: Gaceta Civil. (Tomo 9, Artículo Núm. 37). Lima. Recuperado, desde: http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/CLP/contenidos.dll/Gaceta_Civil_Tomos/1478554/1482386/1482387/1482402/1482404

Crisólogo, A. (2019). Factores que limitan la intervención del notario en el proceso de inmatriculación de predios rurales en Chimbote, 2019. (Tesis para obtener el título profesional de abogado). Universidad César Vallejo. Chimbote. Recuperado, desde: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/53518>

De Reina Tartièrre, G. (2012). *Derecho civil. Derechos reales*. Madrid: CEF.

Espinoza et al. (2018) Obligatoriedad de tramitación de asuntos no contenciosos en vía notarial y su influencia sobre la carga Procesal en el Procesos Civil Peruano. (Tesis para obtener el título profesional de abogado). Universidad Nacional Hermilio Valdizán. Recuperado, desde: https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNHE_474f66121869d513a2e01de6fd95eccc

- García, H. (2019). Incidencia de la posesión pacífica de los terrenos agrícolas en el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio de los pobladores de la provincia de Puerto Inca 2017. (Tesis para obtener el título profesional de abogado). Universidad de Huánuco. Huánuco. Recuperado, desde: <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/2347>
- Gonzales, G. (2013). Los Derechos Reales y su inscripción registral. (1^{ra} edición). Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2018). El Principio de fe Pública Registral (1^{ra} Edición). Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2017). La Usucapión. Fundamentos de la Prescripción adquisitiva. (4^{ta} edición). Lima: Gaceta Jurídica.
- Huiza, R. (2018). Análisis dogmático jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI periodo 2014-2015 Huaraz. (Tesis para obtener el título profesional de Abogado). Universidad San Pedro. Huaraz. Recuperado, desde: <http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/10272>
- 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 (Tesis de maestría). Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima. Recuperado, desde: http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2775/MAEST_DERECH_NOTA_REGIST_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Manrique, R. (2019). La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio. (Tesis para obtener segunda especialidad). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Recuperado, desde: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16239>
- Mejorada, M. (2013). La posesión en el Código Civil peruano. *Derecho & Sociedad*, (40), 251-256.

- Ortiz, S. y Ramirez, M. (2019). Prescripción adquisitiva de dominio. Casación N° 2528- 2017-Lima Norte. (Tesis para optar por el título de abogado). Universidad Científica del Perú. Loreto. Recuperado, desde: [http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/941/STEPHANNY MICH E%20L_DER_TSP_TITULO_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/941/STEPHANNY_MICHE%20L_DER_TSP_TITULO_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Padusi, D., (2018). The rights and obligations of Notaries according to Indonesian Law concerning notary position. In International Journal of Mechanical Engineering and Technology. (Vol. 9, No 8l). Pág. 875-881. Recuperado, desde: https://www.researchgate.net/publication/327619624_The_rights_and_obligations_of_notaries_according_to_Indonesian_law_concerning_notary_position
- Pasco, A. (2020). Fe Pública Registral. Análisis doctrinario y jurisprudencial. (1^{ra} Edición). Lima: Gaceta Jurídica.
- Pérez, L. (2016). Derecho Notarial. Temas Actuales. Ley del Notariado y Normas conexas (2^{da} Edición). Lima: Jurista Editores.
- Putzel, I., Alice, B., Cerutti, P. & Artati Y. (2015). Formalization as Development in Land and Natural Resource Policy. In Society & Natural Resources. (Vol. 28, No 5). Pág. 453-472. Recuperado, desde: <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/08941920.2015.1014608?nee%20dAccess=true> DOI: 10.1080/08941920.2015.1014608
- Recalde, W. (2014). Derecho Registral y notarial (1^{ra} Edición). Lima: Fondo Editorial Inca Garcilaso de la Vega.
- Rubio, D. (2014). Prescripción adquisitiva de dominio predial en sede notarial. En colección: Gaceta Jurídica. (Tomo 12, Artículo Núm. 44) Lima. Recuperado, desde: http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/CLP/contenidos.dll/Gaceta_Civil_Tomos/1478554/1483283/1483284/1483297/1483299
- Rubio, D. (2015). La función notarial y la seguridad jurídica en el Perú. Propuestas para optimizar los servicios notariales. En colección: Caceta Civil. (Tomo 20, Artículo Núm. 38) Lima.

- Salazar, A. (2017). La inmatriculación de predios rurales en el Perú. (Tesis para obtener segunda especialidad). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Recuperado, desde: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8598>
- Sosa, P. (2019). Prescripción adquisitiva de dominio de predio rustico y la función notarial, en la provincia de barranca, durante el año 2017. (Tesis de maestría). Universidad Nacional José Fustino Sánchez Carrión. Huacho. Recuperado, desde: <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/UNJFSC/2885>
- Tambini, M. (2014). Manuela de derecho notarial (3ra Edición). Lima: Pacífico Editoriales S.A.C.
- Tzachi, I. (2017). Use It Or Lose It: Adverse Possession and Economic Development. Harvard University. Cambridge. Recuperado, desde: <https://www.eh.net/eha/wp-content/uploads/2017/08/Raz.pdf>
- Varsi-Rospigliosi, E. (2019). Tratado de derechos reales. Tomo II Propiedad y posesión.
- Vásquez, L. (2015). Evaluación de predios rurales titulados y no titulados en comunidades de la carretera Bellavista- Mazán en aspectos económicos, sociales y ambientales, provincia de Maynas, región Loreto. (Tesis para obtener el título de ingeniero agrónomo). Iquitos. Recuperado, desde: <https://repositorio.unapiquitos.edu.pe/handle/20.500.12737/3380>
- Villanueva, N. (2018). Manual Práctico de Derechos Reales. (1^{ra} Edición). Lima: Grupo Editorial Lex & Iuris S.A.C.
- Vivanco, G. (2019). La prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal. (Tesis de maestría). Universidad Regional Autónoma de los Andes Uniandes. Ambato. Recuperado, desde: <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9893>

ANEXOS

ANEXO 1: CATEGORÍAS, SUBCATEGORÍAS Y MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN:

| ÁMBITO TEMÁTICO | PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN | OBJETIVO GENERAL | OBJETIVOS ESPECÍFICOS | CATEGORÍA | SUBCATEGORÍA |
|---|---|---|---|---|--------------------------------------|
| Derecho Notarial | ¿De qué manera la intervención del notario en los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos hace eficiente y dinámica la adquisición de predios? | Proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333. | Determinar los problemas que el procedimiento administrativo actual presenta en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos | Requisitos de prescripción adquisitiva de predios rústicos en la vía administrativa y la usucapión notarial | Posesión pública |
| | | | | | Posesión continua |
| | | | | | Posesión pacífica |
| | | | | | Posesión ejercitada como propietario |
| | | | | | Explotación económica |
| | | | Carencias del proceso administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos | Poca seguridad jurídica | |
| | | | | Dilación en el inicio del trámite | |
| | | | | Accesibilidad del trámite | |
| | | | Factores que limitan la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la vía administrativa | Elevadas tasas | |
| | | | | Incertidumbre en los plazos | |
| Determinar las ventajas de la incorporación de la competencia notarial para los | Intervención del notario | Vía accesible | | | |
| | | Célere | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--------------------|
| | | | procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos. | | Seguridad jurídica |
|--|--|--|--|--|--------------------|

ANEXO 2: MATRIZ DE CONSISTENCIA

| PROBLEMA | OBJETIVOS | HIPÓTESIS | VARIABLES | MARCO TEÓRICO | METODOLOGÍA |
|---|--|---|--|--|---|
| <p>¿De qué manera la intervención del notario en los asuntos contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos hace eficiente y dinámica la adquisición de predios?</p> | <p>OBJETIVO GENERAL: Proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Determinar los problemas que el procedimiento administrativo actual presenta en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de | <p>La intervención del notario en los asuntos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, reviste el trámite de más seguridad jurídica y celeridad procesal al momento de la adquisición de predios, en comparación con el procedimiento ordinario tramitado ante los órganos administrativos competentes</p> | <p>Prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos</p> | <p>ANTECEDENTES: Sosa (2019) en su trabajo presenta a la usucapión de los predios rústicos y la función notarial, en la provincia de Barranca, y obtuvo resultados fundamentales que evidencian la posibilidad de viabilizar la tramitación de la usucapión de predios rústicos en sede notarial, dado que el notario como funcionario público y encargado de dar fe a los actos realizados u</p> | <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: Básica. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN: Cualitativa - descriptiva ESCENARIO DE ESTUDIO: Oficinas, Estudios jurídicos, domicilio de los entrevistados PARTICIPANTES: Diez abogados de los distritos de Chimbote y Nuevo Chimbote, especializados en Derecho Civil, Administrativo y Notarial, en especial sobre los trámites de</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | <p>dominio de predios rústicos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Demostrar las ventajas de la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos | | <p>ocurridos en su presencia, queda capacitado de cumplir este nuevo rol, así mismos menciona que la función notarial ofrece seguridad jurídica porque necesita de una serie de pasos legales y técnicos, tales como la presentación de documentos que avalen la posesión pública, pacífica y continua del predio.</p> | <p>prescripción adquisitiva de dominio. TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS: Entrevista a profundidad y análisis documental.</p> |
|--|--|--|--|---|

ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

GUÍA DE ENTREVISTA

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) Entrevistado:
- 2) Género: () Masculino () femenino
- 3) Lugar:
- 4) Fecha:
- 5) Profesión/cargo:

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

-
-
5. **¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la dirección regional agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

6. **¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

7. **¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

8. **¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

9. **¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

10. **¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

III. Datos de identificación

- 6) **Entrevistado:** Gliceria Elvira Zavala Amezquita
- 7) **Género:** () Masculino (X) femenino
- 8) **Lugar:** Nuevo Chimbote
- 9) **Fecha:** 25/11/2021
- 10) **Profesión/cargo:** Abogada, dependiente de la Notaria Trebejo
Encargada de los trámites protocolares y asuntos no contenciosos

IV. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

11. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

Si, son los mismos.

12. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Considero que no sería necesario.

13. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

Desde mi punto de vista considero que no otorgan la seguridad jurídica correspondiente, pues por distintas causas y siendo la principal la burocracia se deja de lado el significado de justicia, de celeridad, entre otros principios.

14. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

Considero que en aras al saneamiento de distintas propiedades rústicas, debería ser de parte, para evitar las trabas e incertidumbres al dar inicio al trámite.

15. ¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?

La Dirección Regional Agraria debería crear oficinas aptas para atención al público con estos problemas de saneamiento de propiedades, de manera provincial incluso tal vez distrital de acuerdo a la población, y a la demanda de estos trámites.

16. ¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?

Considero que estos trámites deberían de ser gratuitos hasta en el inicio de parte de este trámite, pues lo que se busca es tener saneadas todas las propiedades.

17. ¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?

Si, muchas veces los plazos se extienden por distintas causas, eso debe de cambiar y aplicarse el principio de celeridad.

18. ¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?

Considero que no serían más accesibles, pues bien sabemos que cada notaría especifica su precio del trámite notarial, muchas veces elevados.

19. ¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?

Sin duda alguna, puede ser más rápido el proceso, por la poca carga de estos trámites.

20. ¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?

Claro que sí, siendo ellos las personas encargadas de dar fe a los documentos, considero que brindarán seguridad jurídica a la prescripción administrativa.

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** Alexandra Rebeca Guarniz Camacho
- 2) **Género:** () Masculino (X) femenino
- 3) **Lugar:** Nuevo Chimbote
- 4) **Fecha:** 24/11/2021
- 5) **Profesión/cargo:** Abogada, especialista en trámites de Derecho Administrativo, Civil y Notarial.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

Si, considero que los requisitos respecto a la posesión continua, pacífica, pública y como propietario son las mismas en dichas leyes, con la única diferencia de la explotación económica.

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Si, considero que debe mantenerse.

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadores del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

Si, dado que se realizan todas las diligencias previas o de carácter administrativo con la finalidad de no afectar el trámite de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

Considero que debería realizarse de ambas formas, tanto de oficio como de parte, dado que esto permitirá que el propietario pueda ejercitar de manera correcta su derecho.

5. **¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

La hace menos accesible, ya que debería realizarse ante un organismo descentralizado, con el fin de que no se dilate el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

6. **¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

Si, desde mi punto de vista considero que las tasas para poder realizar dichos trámites son muy elevadas para la población.

7. **¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

Si, estos plazos deben estar más acorde a lo que dictamina la ley y lo que se encuentra estipulado en nuestro ordenamiento jurídico.

8. **¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

Si, considero que sería la vía más accesible y la menos congestionada.

9. **¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

Si, ya que estos hasta el momento realizan los trámites no contenciosos de una manera más célere.

10. **¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

Si, ya que estos cumplen una función pública lo cual permite otorgar a los trámites la seguridad jurídica que estos necesitan.

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** Jorge Miguel Vasquez Gonzales
- 2) **Género:** (X) Masculino () femenino
- 3) **Lugar:** Chimbote
- 4) **Fecha:** 16/11/2021
- 5) **Profesión/cargo:** Abogado del Estudio Jurídico “Antonio Vasquez Giraldo”, los cuales se especializan en trámites administrativos y civiles.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

Si, son los mismos.

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Si, se debe mantener ya que de no hacerlo se crearía una desventaja en una de las vías para realizar el trámite, originando que por ello las personas opten por la vía que no tiene este requisito.

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadores del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

4. **No, ya que a mi opinión estos procesos deben tener un mayor control de parte de los órganos judiciales. con lo cual el proceso administrativo no cuenta.¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

También debería ser iniciado de parte

5. **¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

Desde mi punto de vista esto hace menos accesible los trámites, ya que al ser el ente regional uno centralizado para la realización de estos trámites puede crear dilación en los trámites, así como un gasto para la población rural al momento de pretender acercarse físicamente a las oficinas de la Dirección Regional Agraria.

6. **¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

Si, cuando esta es iniciada de parte.

7. **¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

Si, deberían ser los plazos más cortos.

8. **¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

Si, porque el trámite es mucho más ágil.

9. **¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

Si, ya que a la fecha el notario tiene realizando trámites mucho más rápidos y de manera eficaz.

10. **¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

Si, porque actúan en el marco de la ley

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** Cesar Carbajal Gonzales
- 2) **Género:** (X) Masculino () femenino
- 3) **Lugar:** Chimbote
- 4) **Fecha:** 16/11/2021
- 5) **Profesión/cargo:** Abogado especialista en derecho administrativo.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

No, las leyes 27157 y 27333 son facilidades que se otorga a los notarios, que solo declaran y no resuelven

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Claro, pues eso es la naturaleza de un bien rural

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

No, hay mucha desconfianza de los funcionarios públicos y muchas veces desnaturalizan las competencias que le otorga la ley.

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

De parte

5. ¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?

Si, es más directa y rápida

6. ¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?

No

7. ¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?

No

8. ¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?

No, pues en el caso de haber oposición no podría resolver el notario

9. ¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?

Si, ya que el notario sigue los plazos establecidos en la ley.

10. ¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?

Si, hay más confianza en sus actos.

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** Antonio Yovani Diaz Vasquez
- 2) **Género:** (X) Masculino () femenino
- 3) **Lugar:** Chimbote
- 4) **Fecha:** 16/11/2021
- 6) **Profesión/cargo:** Abogado especialista en Derecho Administrativo.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

No, son distintos ya que los requisitos del D.L. 1089 son exigidos por COFOPRI y la ley 27157 y 27333 son requisitos establecidos para los notarios.

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Como predios rurales, se debe mantener la explotación económica por su misma naturaleza

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

No, existen profesionales idóneos y/o especialistas en prescripción de predios rústicos, motivo por el cual los actuales encargados de la tramitación de estos procesos no realizan una buena interpretación de la norma.

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

La prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa debe ser considerado como primera opción a pedido de parte

5. **¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

Si, por el tema de costo y tiempo

6. **¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

No, debido a que es más accesible para poder realizar el trámite, y las tasas son bajas a diferencia de los notarios y la vía judiciales

7. **¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

No

8. **¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

El notario en su normativa no le faculta a resolver en caso de oposición

9. **¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

Se rigen a los plazos establecidos por ley, el cual tiene que cumplirse

10. **¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

Si, debido a que los notarios son autónomos

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** Daniela Mendieta Guevara
- 2) **Género:** Masculino Femenino
- 3) **Lugar:** Nuevo Chimbote
- 4) **Fecha:** 24/11/2021
- 5) **Profesión/cargo:** Abogada litigante, especialista en trámites de Derecho Administrativo, Civil y Notarial.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

En mi opinión, si

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Creo que sería lo más coherente seguir con la explotación económica.

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

No creo, debido a que el manejo del procedimiento no es tan grande, ya que influyen muchos intereses.

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

Deberían ser de parte

5. **¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

Sería mucho menos accesible, en cuestión de tiempo, sobre todo

6. **¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

Son accesibles

7. **¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

En la mayoría se da, debido al manejo y falta de seguimiento de los trámites

8. **¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

Si, sería mucho más accesible

9. **¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

En mi consideración, creo que si

10. **¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

Creo que sí, ya que los notarios brindan mayor confianza en sus actos debido a su autonomía.

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** Thalia Valentín Jirón
- 2) **Género:** Masculino femenino
- 3) **Lugar:** Chimbote
- 4) **Fecha:** 24/11/2021
- 5) **Profesión/cargo:** Abogada litigante especialista en trámites de Derecho Administrativo, Civil y Notarial.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

En mi consideración si serían los mismos requisitos

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Si, creo que se debería mantener el requisito de explotación económica

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

Si, ya que el profesional calificador es un profesional calificado para la realización de dicho tramites

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

El mejor encauzamiento del procedimiento para una mejor tramitación del mismo sería el encausamiento de parte.

- 5. ¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

La hace menos accesible

- 6. ¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

Si, considero que las tasas son muy elevadas para la población rural.

- 7. ¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

Si, son plazos muy largos que llegan a causar pérdida de tiempo

- 8. ¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

Si, debido a que el trámite sería más ágil

- 9. ¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

Si, ya que el notario se caracteriza por la velocidad en ciertos trámites

- 10. ¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

Creo que sí porque hay más confianza en los actos del notario

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** José Miguel Miranda Bellodas
- 2) **Género:** (X) Masculino () femenino
- 3) **Lugar:** Chimbote
- 4) **Fecha:** 25/11/2021
- 5) **Profesión/cargo:** Abogado litigante especialista en trámites de Derecho Civil.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

Si, considero que los requisitos que la ley presenta son los mismos, ya que estos están enfocados a probar los requisitos de posesión pacífica, pública, continua y ejercitada como propietario.

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Yo considero que sí.

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

Muchas veces mediante la vía administrativa se ve dilatado el proceso; generando en muchos de los casos que el proceso se engorrosa

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

A mi opinión, deberían ser encausados de parte y viendo la necesidad del solicitante

5. **¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

A mi opinión debería ser descentralizado y otorgar facultades a los notarios

6. **¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

A mi criterio debería ser acorde y facilitar al usuario, que puede carecer con los medios económicos idóneos

7. **¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

Conociendo los plazos otorgados, en vías administrativas se vuelve engorroso y dilatado el solucionar a tiempo prudente el procedimiento de prescripción adquisitiva, siendo que el usuario busca resultados

8. **¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

Hasta el momento creo que sería la mejor opción, puesto a la celeridad del mismo

9. **¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

Por supuesto, es más la brevedad, es lo que el solicitante buscará siempre en los trámites

10. **¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

Por la competencia que se les otorga, sí revisten de seguridad jurídica, ante cualquier documento de cualquier índole

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** Alejandro Pierrth Olivos Lozano
- 2) **Género:** (X) Masculino () femenino
- 3) **Lugar:** Chimbote
- 4) **Fecha:** 25/11/2021
- 5) **Profesión/cargo:** Abogado litigante especialista en trámites de Derecho Administrativo, Civil y Notarial, Actualmente se desempeña como abogado de la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador en Liquidación.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

Me parece que no son iguales, tienen sus semejanzas más no son lo mismo, ya que se puede apreciar que existe el requisito de explotación económica.

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Por su puesto, este requisito representa la naturaleza jurídica para la que fue concebida la propiedad rústica.

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

No, porque quien ve esto en vía administrativa no prestan la garantía jurídica.

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

Yo creo que ambos lados, porque los procedimientos ya están aperturados y es muy poco probable que se retiren, pero se debería impulsar que sean de parte para poder favorecer a la parte interesada.

5. **¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

No es accesible, debería descentralizarse

6. **¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

No, no son muy elevadas

7. **¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

Si lo comparamos con un procedimiento notarial, si son más altos

8. **¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

Por supuesto que sí, y más rápida también

9. **¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

Sí, debido a la velocidad del trámite

10. **¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

Si, el notario en ejercicio de su función pública revestirá de seguridad jurídica a los procesos tramitados en su sede.

ENTREVISTA ESTRUCTURADA

I. Datos de identificación

- 1) **Entrevistado:** Brighit Asuncion García Sánchez
- 2) **Género:** () Masculino (X) femenino
- 3) **Lugar:** Nuevo Chimbote
- 4) **Fecha:** 16/11/2021
- 11) **Profesión/cargo:** Abogada, dependiente de la Notaria Trebejo Encargada de los trámites protocolares y asuntos no contenciosos.

II. Comienzo de la entrevista

El propósito de la presente entrevista es dialogar respecto a la posibilidad de la Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos, según nuestra normativa y la actualidad en la que vivimos, por lo que en el desarrollo de esta entrevista se le harán algunas preguntas respecto al tema ya mencionado.

1. **¿Cree que los requisitos exigidos por el decreto legislativo N° 1089 respecto a la posesión son los mismos que exige la ley N° 27157 y N°27333?**

Considero que, a pesar de ser muy semejantes, no son iguales, ya que cada una es para un área en específico

2. **¿Cree usted que en el caso de incorporar al notario en los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales se deba mantener el requisito de explotación económica?**

Se deberían efectuar muchos factores, sin embargo, no creo que se deba mantener; puesto que lo que uno solicita es el derecho de propiedad al poseedor de buena fe; lo que sí es importante recalcar es que la función notarial revestirá de mayor seguridad jurídica este acto.

3. **¿Cree usted que los profesionales calificadoros del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa, otorgan suficiente seguridad jurídica al procedimiento?**

Eso dependería de qué tan calificados se encuentren los profesionales; puesto que tendrían que ser unos especialistas en materia civil y notarial. El tema de la seguridad jurídica, siempre es mayor cuando se brinda a través de una escritura otorgada ante notario público.

4. **¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte?**

Considero que debería ser de parte; puesto que quien solicita el derecho tiene que probarlo y sustentarlo ante las autoridades competentes.

5. **¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la Dirección Regional Agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos?**

La hace menos accesible, más tediosa, y poco confiable; puesto que no se brinda la información necesaria, oportuna y actual sobre el procedimiento a seguir.

6. **¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas?**

Considero que sí, las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas

7. **¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos?**

Si son demasiados excesivos. Deberían evaluar el costo-beneficio y ver si el derecho solicitado es probado se le debería otorgar al solicitante; puesto que en el transcurso del tiempo pueden pasar muchas cosas que podrían afectar el derecho de propiedad.

8. **¿Considera usted que la vía notarial resultaría más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos?**

Si, ya que el notario brindaría más confianza y se aceleraría el proceso del trámite

9. **¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos?**

Considero que sí, ya que facilita al usuario en el tema de la velocidad del trámite.

10. **¿Cree usted que los notarios revisten de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos?**

Si, puesto que el notario es el profesional encargado de dotar de fe y seguridad jurídica los actos y/o contratos que ante él se celebren, más aún

si su función es verificar y otorgar el derecho a quien corresponda, luego de la evaluación, calificación y entrevista con los solicitantes.

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|---|--|---|--|---|--|---|--|--|
| | predios rústicas | Dilación en el inicio del trámite | ¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Accesibilidad del trámite | ¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la dirección regional agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | Factores que limitan la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la vía administrativa | Elevadas tasas | ¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Incertidumbre en los plazos | ¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | Intervención del notario | Vía accesible | ¿Considera usted que la vía notarial resulta más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Célere | ¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Seguridad jurídica | ¿Cree usted que los notarios revestían de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos? | | | | x | | x | | x | | x | | |

MATRIZ DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: “Guía de entrevista semiestructurada para recabar opiniones acerca de la Prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos”

OBJETIVOS:

- **Objetivo General:**
 - Proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333.
- **Objetivos específicos:**
 - Determinar los problemas que el procedimiento administrativo actual presenta en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.
 - Determinar las ventajas de la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

DIRIGIDO A:

- Abogados especialistas en derecho civil
 - Abogados especialistas en derecho administrativo, especialmente de trámite de prescripción adquisitiva
-

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: Natividad Teatino Mendoza.

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: Maestro de Derecho: Derecho del Trabajador y de la Seguridad Social.

VALORACIÓN:

| | | | | |
|--------------------------|---------------|--------------------------------|------------|-----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | En desacuerdo | Ni de acuerdo ni en desacuerdo | De acuerdo | Totalmente de acuerdo |
|--------------------------|---------------|--------------------------------|------------|-----------------------|



FIRMA DEL EVALUADOR

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|---|--|---|--|---|--|---|--|--|
| | predios rústicas | Dilación en el inicio del trámite | ¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Accesibilidad del trámite | ¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la dirección regional agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | Factores que limitan la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la vía administrativa | Elevadas tasas | ¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Incertidumbre en los plazos | ¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | Intervención del notario | Vía accesible | ¿Considera usted que la vía notarial resulta más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Célere | ¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Seguridad jurídica | ¿Cree usted que los notarios revestían de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos? | | | | x | | x | | x | | x | | |

MATRIZ DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: “Guía de entrevista semiestructurada para recabar opiniones acerca de la Prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos”

OBJETIVOS:

- **Objetivo General:**
 - Proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333.
- **Objetivos específicos:**
 - Determinar los problemas que el procedimiento administrativo actual presenta en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.
 - Determinar las ventajas de la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

DIRIGIDO A:

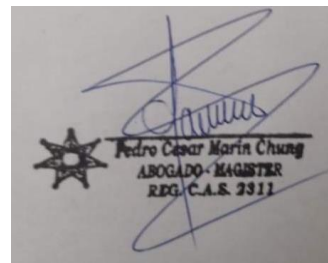
- Abogados especialistas en derecho civil
 - Abogados especialistas en derecho administrativo, especialmente de trámite de prescripción adquisitiva.
-

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: Pedro Cesar Marín Chung.

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: Magíster en Gestión Pública.

VALORACIÓN:

| | | | | |
|--------------------------|---------------|--------------------------------|------------|-----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | En desacuerdo | Ni de acuerdo ni en desacuerdo | De acuerdo | Totalmente de acuerdo |
|--------------------------|---------------|--------------------------------|------------|-----------------------|



FIRMA DEL EVALUADOR

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|---|--|---|--|---|--|---|--|--|
| | predios rústicas | Dilación en el inicio del trámite | ¿En su opinión los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa deben tener como primera opción la de ser encausados de oficio o de parte? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Accesibilidad del trámite | ¿En su opinión al recaer este tipo de trámite en la dirección regional agraria y siendo este un ente centralizado regionalmente, hace más o menos accesible la prescripción de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | Factores que limitan la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la vía administrativa | Elevadas tasas | ¿Considera usted que las tasas para los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son elevadas? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Incertidumbre en los plazos | ¿Considera usted que los plazos para los trámites de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en vía administrativa son excesivos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | Intervención del notario | Vía accesible | ¿Considera usted que la vía notarial resulta más accesible para la realización de trámites de usucapión de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Célere | ¿Considera usted que los notarios podrían brindar un procedimiento más célere de usucapión de predios rústicos? | | | | x | | x | | x | | x | | |
| | | Seguridad jurídica | ¿Cree usted que los notarios revestían de seguridad jurídica a los procedimientos de usucapión de predios urbanos? | | | | x | | x | | x | | x | | |

MATRIZ DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: “Guía de entrevista semiestructurada para recabar opiniones acerca de la Prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos”

OBJETIVOS:

- **Objetivo General:**
 - Proponer la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en la ley N° 27157 y N°27333.
- **Objetivos específicos:**
 - Determinar los problemas que el procedimiento administrativo actual presenta en la tramitación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.
 - Determinar las ventajas de la incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos.

DIRIGIDO A:

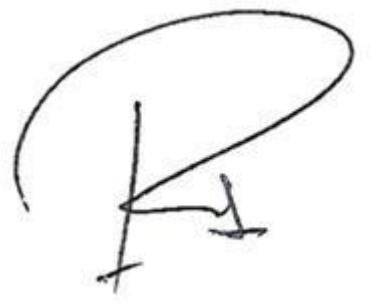
- Abogados especialistas en derecho civil
 - Abogados especialistas en derecho administrativo, especialmente de trámite de prescripción adquisitiva
-

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: Rafael Arturo Alba Callacna.

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: Doctor en Educación.

VALORACIÓN:

| | | | | |
|--------------------------|---------------|--------------------------------|------------|-----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | En desacuerdo | Ni de acuerdo ni en desacuerdo | De acuerdo | Totalmente de acuerdo |
|--------------------------|---------------|--------------------------------|------------|-----------------------|



FIRMA DEL EVALUADOR