



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva

Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020

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

AUTOR:

Mendo Marcelo Erick Lenner (ORCID: 0000-0002-4644-5676)

ASESOR:

Dr. Gamarra Ramón, José Carlos (ORCID: 0000-0002-9159-57372)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Estudio sobre los actos del estado y su regulación entre actores
interestatales y en la relación público privado, gestión pública, política
tributaria.

LIMA – PERÚ

2021

DEDICATORIA

A mis padres e hijas

AGRADECIMIENTO

A mi estimado asesor, quien ha coadyuvado con mi aprendizaje durante todo el desarrollo de este presente trabajo de investigación. Asimismo, a mis padres e hijas por ser mi inspiración.

Índice de contenido

	Pág.
Carátula	
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenido.....	iv
Índice de tablas.....	v
Índice de gráficos y figuras.....	vi
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	12
3.1. Tipo y Diseño de Investigación.....	12
3.2. Categoría, subcategorías y matriz de categorización.....	13
3.3. Escenario de estudio.....	14
3.4. Participantes.....	14
3.5. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	15
3.6. Procedimiento.....	16
3.7. Rigor Científico.....	17
3.8. Método de análisis de la Información.....	17
3.9. Aspectos éticos.....	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	19
V. CONCLUSIONES.....	34
VI. RECOMENDACIONES.....	35
REFERENCIAS.....	36
ANEXOS.....	40

Índice de tablas

	Pág.
<i>Tabla 1: Caracterización de sujetos.....</i>	v.
<i>Tabla 2: Validación de instrumentos.....</i>	vi.

Índice de gráficos y figuras

	Pág.
<i>Figura 1: Categorías y subcategorías.....</i>	vii.

Resumen

La presente investigación titulada “Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020”, la cual se elaboró para obtener el título profesional de abogado, tiene como objetivo analizar de qué manera la carga procesal y lo oneroso se reduciría respecto al Saneamiento de Propiedades Inmuebles, en relación a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.

En ese sentido, la metodología empleada corresponde a un enfoque cualitativo cuyo tipo de investigación es básica y presenta un diseño basado en la teoría fundamentada, lo cual nos permitirá realizar un estudio apropiado sobre la información recopilada mediante los instrumentos de recolección de datos. Por ello, mediante un análisis se obtuvo como resultado que para lograr la reducción de la carga procesal el Saneamiento de Propiedades Inmuebles se tendría que realizar de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.

Finalmente, se concluyó que la aplicación alterna a la materia notarial y judicial podría reducir considerablemente la carga procesal respecto al Saneamiento de Propiedad Inmuebles.

Palabras claves: *Saneamiento, Bienes inmuebles, carga procesal, Prescripción Adquisitiva.*

Abstract

The present investigation entitled "Sanitation of Real Estate Properties through Acquisitive Prescription of Property Domain, in Municipal Headquarters of the Comas district - 2020", which was prepared to obtain the professional title of lawyer, aims to analyze what In this way, the procedural and onerous burden would be reduced with respect to the Property Sanitation, in relation to the Acquisitive Prescription of Domain of properties at municipal headquarters in the district of Comas.

In this sense, the methodology used corresponds to a qualitative approach, type of research is basic and presents a design based on grounded theory, which allowed us to carry out an appropriate study on the information collected through the data collection instruments. Therefore, through an analysis it was obtained as a result that to achieve the reduction of the procedural burden, the Real Estate Reorganization should be carried out alternately to the notarial and judicial process through the Acquisitive Prescription of Domain of properties in municipal headquarters in the Comas district.

Finally, it was concluded that the alternate application to notarial and judicial matters could considerably reduce the procedural burden with respect to Real Estate Property Reorganization.

Keywords: *Sanitation, Real estate, procedural burden, Purchasing Prescription*

I. INTRODUCCIÓN

En la presente investigación fue fundamental identificar y conocer la importancia del saneamiento de los bienes inmuebles a través de la prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual hemos partido sobre la definición de los mismos temas. Se empezó mencionando que, **a lo largo de la historia**, la definición del saneamiento de los bienes inmuebles ha recaído sobre la conformación de un conjunto el cual contiene las acciones orientadas a conseguir que figure, en los Registros Públicos, la inscripción de la realidad jurídica actual de los bienes inmuebles que pertenecen a las entidades públicas. Por otro lado, cabe mencionar que a nivel **internacional** la definición de la prescripción adquisitiva de dominio se refirió a la posesión de un bien dentro de un tiempo determinado, asimismo, requiere que la misma posesión sea de forma ininterrumpida de tal manera que la persona que posee el bien se identifique como señor y dueño del mismo (Chuma, 2016, p. 20). En ese mismo contexto, desde un enfoque **nacional**, hemos inferido que la prescripción adquisitiva o también llamado usucapión, se conoce como una modalidad de adquisición o apoderamiento originario de la propiedad mediante la sola posesión del bien durante un tiempo específico, adicionando ciertos requisitos sencillos como la continuidad, publicación y la forma pacífica en que se deberá poseer el bien en cuestión, por lo que esto facilitaría la realización del saneamiento de propiedades inmuebles si se aplicase de forma eficiente y oportuna dentro de nuestro ámbito de estudio.

Es preciso señalar, desde un enfoque **local**, en el distrito de Comas, podemos tener conocimiento en condición de autoridad local, que existen grandes cantidades de poblaciones que viven en laderas (Collique, Año Nuevo, El Carmen Alto, Santa Rosa y Uchumayo, entre otros) así como también en Asentamientos Humanos (El Misti, El Ayllu, El Mirador de Collique, entre otros), Pueblos Jóvenes (Pampa de Comas, Año Nuevo), Cooperativas de Viviendas (San Hilarión, Primavera), donde aún falta realizar saneamiento de propiedades podemos inferir que a través de la prescripción adquisitiva de dominio facilitaría la realización del saneamiento de propiedades inmuebles.

Es por ello que, en cuanto a la **realidad problemática** del presente proyecto, podemos deducir que surgió con la necesidad de buscar una alternativa a nivel Municipal para realizar la Prescripción Adquisitiva de Dominio al margen de la que hoy en día se realiza en sede Judicial y Notarial, toda vez que en la primera exista una gran carga procesal mientras que en la segunda si bien es un procedimiento más rápido, resulta en muchos casos bastante oneroso.

Ante lo expuesto anteriormente, hemos inferimos que era necesaria la **formulación del problema**, por lo que planteamos como **problema general**: ¿Cómo la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas? Asimismo, como **primer problema específico**: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa de la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas? y como **segundo problema específico**: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Cabe resaltar que, tuvimos como finalidad de la presente investigación, contempla en analizar si hay la posibilidad de contar con la sede municipal que pueda realizar la Prescripción Adquisitiva de Dominio con las mismas garantías jurídicas de las que se realiza en sede Judicial y Notarial, teniendo como medio comparativo al Divorcio Municipal, que nace de la necesidad de reducir la carga procesal del Divorcio en sede Judicial, así como en volver menos oneroso el Divorcio Notarial.

En otro orden, respecto a la **justificación** sabemos que esta abarca una exposición detallada de los fundamentos que acreditan la investigación, es por eso que hemos partido desde la búsqueda de información recopilando de artículos científicos. Por medio de este, se obtendrán resultados los cuales van a conformar un aporte significativo para la investigación en relación a la formulación del problema planteado. Asimismo, en base a una guía de entrevista que realizaremos a profesionales con amplia experiencia en la materia que se desarrollara en el

proyecto de investigación, podremos demostrar que es o no posible el Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas, asimismo, podremos analizar si el saneamiento de propiedades informales agilizaría con la simplificación administrativa de la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal, con la finalidad de plantear posibles soluciones para la resolución del problema general. Por último, podemos manifestar que este presente trabajo de investigación se apoya a través de documentos de fuentes confiables e instrumentos de recolección de datos aplicados a especialistas con conocimiento en el tema de estudio, recolectando así información verídica y confiable.

En tal sentido, se ha planteado como **objetivo general**: Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas. Asimismo, tuvimos como **primer objetivo específico**: Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa de la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas. y como **segundo objetivo específico**: Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas.

Continuando, tuvimos como **supuesto jurídico general** que: Determinar de qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas. Asimismo, como **primer supuesto jurídico específico** que: Indicar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas y como **segundo supuesto jurídico específico**: Establecer si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas, toda vez que se busca también reducir los índices de estafa que se da por falsificación de documentos relacionados a propiedad predial, así como usurpación de inmuebles, generando así un grave perjuicio a la seguridad jurídica.

II. MARCO TEÓRICO

Para la presente tesis fue relevante tratar acerca de los **antecedentes** que se han desarrollado respecto al objetivo de estudio, teniendo como principales fuentes, artículos científicos, revistas científicas, entre otros.

Para empezar, dentro de los antecedentes **internacionales** tenemos que, Arteaga (2019), en su artículo titulado “Los medios probatorios y su incidencia en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio” su propósito es mostrar que, en cuanto a la limitación especial de la prescripción adquisitiva de dominio, también elimina la posesión del titular del dominio. Que un tercero se apodere o posea la propiedad es actualmente relevante, porque es una forma de obtener la propiedad de la propiedad. El prescriptor utilizará pruebas para demostrar que es dueño pacífico de la propiedad, como hacer pública dentro del tiempo permitido por la ley, notorio y obvio, no interferido por la intención del propietario, por lo que se concluye que estos trámites se pueden simplificar porque se puede probar la evidencia.

Asimismo, Pérez (2009), en su artículo titulado: “El divorcio por mutuo acuerdo en sede notarial”, mencionó los cambios en el ámbito familiar de Perú, Brasil y Ecuador, y la desjudicialización del divorcio sin hijos, dándole facultad a los notarios de resolver estos procesos, incluido si la pareja de esposos a divorciarse tengan niños. tanto en Colombia como Cuba, su objetivo es promover la seguridad jurídica que dan los notarios entre los legisladores nacionales. Estas normas que poseen con nuevas características son una manifestación efectiva de la parcialidad de las instituciones notariales en América Latina. En este sentido, se puede concluir que generan credibilidad entre los notarios. Esto no viola ni viola la propia protección legal, así como la protección de los intereses prioritarios menos importantes, y los intereses pertenecientes al cónyuge que estuviere menos favorecido económicamente.

De igual manera, tenemos que Carranza Álvarez César y Ternera Barrios Francisco (2010), en su artículo titulado: “Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes”, el objetivo en su investigación es dar a conocer que cuando

hablamos de la usucapión nos referimos a una formal investidura a través la cual una posesión se convierte en propiedad. Esto se puede concluir que mucho más que solo un medio de probatorio nuevo de la propiedad, o solo un instrumento de servicio de la seguridad del tráfico, sino que es la identidad de la propiedad la cual se presente como investidura formal y está vinculada a la posesión.

Así también, Márquez, R., Montesinos, L., & Sarkis, D. (2011). En su artículo titulado. "Tres estudios de caso sobre regimenes consuetudinarios y regulación estatal" existen en esta investigación tres análisis del caso en donde se estudian las transformaciones en distintos regímenes de la propiedad: el proceso regulatorio de un AA.HH en Salvador; la re conceptualización de las relaciones de aparcería en la provincia de Siria, establecida por una Ley de regulación de las relaciones agrícolas del años 2004 y las conversiones en alguno u otro régimen de propiedad comunal en Goizueta.

De la misma manera, Gómez Navas Diana, Serna Dimas Adrián. (2016), en su revista denominado, "Procesos de construcción de ciudad y vivienda informal. El caso de las barriadas informales de los cerros orientales de Bogotá, Colombia", una urbanización en Bogotá se caracterizó por las complejidades de algunos sectores y zonas pobres para tener acceso a la vivienda y suelo urbano. En este contexto surgió una situación en la cual se han adquirido dimensiones ciertamente dramáticas en estos últimos años, cuando en proceso de migración a la ciudad, intensificados debido a ciertos factores como la violencia en zonas rurales, logrando generar un crecimiento de la población y conllevaron a que las barriadas informales se multipliquen en distintas zonas y localidades en la ciudad, hubo también grandes migraciones del mismo campo hacia la ciudad en predios informales.

Por otro lado, en los antecedentes **nacionales**, Silva (2020), en su artículo titulado: "La legitimación del vendedor citado de evicción para alegar la prescripción adquisitiva y extintiva" aduce que la usucapión radica en la adquisición del dominio, así como abarca un derecho real que se pueda poseer, debido a la posesión continuada del propio en las condiciones y el tiempo especificados y regulados por ley. De tal manera, que el usucapiente, en ese periodo de tiempo y con las formas descritas en la norma; aparece, figura, actúa y se conduce como beneficiario del derecho mencionado (si es del de propiedad, como propietario de la cosa que sea).

Y el derecho que verdaderamente no le correspondía como suyo, se transforma en el de su propiedad en favor que ido apareciendo como si le competiera. Por la prescripción el estado de hecho que se extiende en el tiempo, se transforma en estado de derecho.

Para Delgado (2019), en su artículo titulado “El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú”, hace mención que un factor fundamental versa en el sistema de titulación y la formalización de laposesión y de aquellas propiedades que son informales en el Perú. Esto da protagonismo a las propiedades informales las cuales se originan debido a las condiciones de vida y el deseo de encontrar mayor comodidad por lo que se generala migración rural, sin embargo al no encontrarse donde vivir, ocupan espacios públicos urbanos invadiendo propiedades y construyendo viviendas en zonas que son de alto riesgo, así mismo, existen construcción halladas en riveras de ríos y quebradas, así como en zonas de reserva en adición a esto, la ineficiente fiscalización por parte de la autoridad estatal.

Seguidamente, Alfaro (2017), en su artículo titulado “El problema del abandono de las pretensiones imprescriptibles” hace mención que analizamos el problema respecto al desamparo en procesos judiciales en relación a pretensiones imprescriptibles, que poseen una característica mención de aquellas vinculadas o relacionadas al derecho de propiedad. Asimismo, hacemos crítica de la cuestión que se analizó en el PJNCPC de 2016 sobre el mismo. Se manifestó que la verdadera y única problemática por resolverse fue la que se refiere a las pretensiones imprescriptibles tales como los supuestos e hipótesis de improcedencia de abandono.

No obstante, Carhuamaca (2017), en su artículo titulado “La responsabilidad notarial a propósito del artículo 55 de la ley del notariado” refiere que la labor de unnotario tuvo durante un tiempo un rol fundamental sobre el ejercicio de sus actividades y funciones, formalizando la voluntad y manifestación de los sujetos y otorgando celeridad a cada solicitud de trámite. El tanto el beneficio que frente a los extensos plazos y la carga procesal que vivimos constantemente y a la que nos hemos acostumbrado, respetando el consenso y la completa voluntad, sabemos que el notariado requiere de ser un eficaz profesional del Derecho que a través de

la fe pública que le confiere el Estado, da fe a los consensos de las partes, dentro del marco de facultades otorgadas por el D.L N° 1049 y su Reglamento.

Asimismo, Cabrera (2016), en su artículo titulado “Derecho de titularidad frente a la informalidad de predios en el asentamiento humano la pradera – Chiclayo” Se refiere a la relevancia del derecho de titularidad frente a la informalidad de predios o bienes inmuebles en el AA. HH “La Pradera” Chiclayo. Asimismo, tiene como objetivo, la descripción de la relevancia del derecho de titularidad frente a la informalidad de predios en el lugar mencionado.

En consecuencia, Pezo (2019), en su artículo titulado “Carga procesal y calidad de atención en la administración de justicia del Poder Judicial Sub Sede Maynas Tarapoto, San Martín”, hace mención que existe una alta carga procesal, esto debido a la dilación en los trámites y archivos Administrativos, así como en los procesos judiciales, y operativos, como consecuencia de la falta de recursos materiales y humanos, ya que, la institución no posee el personal capacitada que se requiere y a su vez no dispone con equipos tecnológicos o últimos modelos, los materiales y ambientes no son oportunos la continuidad del desarrollo regular de las actividades.

No obstante, Carrera (2019), en su artículo titulado “Conciliación extrajudicial laboral y descongestión de la carga procesal en los Juzgados de Trabajo de Lima Cercado” positivos en la descongestión de la carga procesal en los juzgados laborales refiere que respecto a la conciliación extrajudicial laboral podemos decir que esta surge efectos, así mismo conllevar a una mayor difusión estatal respecto a la conciliación extrajudicial laboral la cual va a influir positivamente en el logro de la desjudicialización de los conflictos de intereses en el ámbito laboral.

Por otra parte, es importante mencionar los artículos científicos que nos ayudaran en el trabajo de investigación sobre nuestras categorías y subcategorías, pues, ello contribuirá a desarrollar el presente estudio en base a conceptos claros y precisos que se encuentran recogidos en nuestra legislación. En ese sentido, tenemos como primera categoría: **saneamiento de propiedades inmuebles**, siendo una figura relevante en el derecho y fundamental para el presente trabajo de investigación, al respecto se puede determinar que el saneamiento en nuestra

región es poco impulsado, solo en los sectores sociales altos que buscan asesoría al respecto, pero en sectores sociales como el que es materia de la presente investigación es poco usual o conocido acerca del saneamiento de propiedades.

En nuestra legislación, sabemos que cuando hablamos de posesión como derecho nos referimos a la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, con esto nos referimos a que el sustento de la posesión radica en la apariencia de un derecho frente a terceros traducida como conducta posesoria (Mejorada, 2013). Teniendo en cuenta esta premisa, podemos inferir que, si bien la prescripción se encuentra regulado para llevar a cabo el procedimiento de saneamiento de bienes muebles en la vía judicial y notarial, no se encuentra regulada para llevarla a cabo en sede municipal, ya que con ello se tendría al procedimiento a costo accesible, y se reduciría la carga procesal del poder judicial.

Como subcategoría tenemos a la **propiedad informal**, implicaba un acceso ilegal y de hecho a la ocupación o invasión de terrenos ajenos (estatales o privados), sin mediar pacto o acuerdo alguno con sus titulares. Ante ello, Torres y Ruiz (2019) en su artículo titulado “¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima”, mencionaron que una de las consecuencias políticas de la titulación masiva aplicada por el estado peruano desde el '96 ha sido que miles de peruanos se convirtieron en propietarios individuales de la tierra, empero la obtención del título no ha ido avanzando de forma simultánea con la obtención de la habitabilidad urbana. Cabe resaltar que, ante estos hechos, existe la necesidad de formalizar la propiedad, esto comprende del saneamiento físico y legal de las posesiones de carácter informal, en donde se adoptas las características físicas de la ocupación, por ende se verifica el destino de aquellos terrenos que son ocupados principalmente para vivir y realizar actividades comerciales sobre los cuales se ejecuta la posesión individual (Moreno, 2018).

Podemos mencionar que las normas urbanísticas e inmobiliarias en nuestro país se encuentran tan diversificadas, que muchas veces resulta complejo determinar qué o cuál procedimiento se debe aplicar para un caso en particular, sumando a la latente contradicción que existe en varias de ellas (Roncal, 2021). Es por ello que la segunda subcategoría del presente estudio es la **falta de titulación saneada**,

siendo esta una constante en los distritos con poco desarrollo, donde la ocupación de inmuebles se da en algunos casos de manera precaria y sin la documentación necesaria para formalizar los inmuebles. Por otra parte, se dice que al tener el Estado la potestad de crear, modificar, suprimir, derogar normas, otorgar exoneraciones, beneficios o incentivos tributarios, es de vital importancia que existan entidades alternas al Poder Judicial y Notarias a realizar los Procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Por otro lado, tenemos como segunda categoría: **Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Municipal**, supone que aquellas personas que poseen un bien inmueble de manera pacífica, pública, continua y figuren como propietario durante 5 o 10 años, pueden reclamar el título de propiedad del bien, a esta modalidad de adquirir la propiedad se le llama: Prescripción adquisitiva de dominio o también llamado, usucapión (Berrocal, 2019). En ese contexto, Schreiber (1984) manifiesta que el fundamento y objetivo de la prescripción adquisitiva subyace en un principio rector de puro derecho, tratándose de una institución establecida respetando la equidad y que es de interés de la sociedad conservar el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos. Podemos decir entonces que esta prescripción consiste en otorgar a un tercero el dominio de un inmueble por estar sujeto a derecho cumpliendo los requisitos que esta requiere para su configuración, como, por ejemplo, la posesión continua, pacífica y pública del posesionario la cual a su vez violenta el derecho a la propiedad del dueño principal (Bucarán y Vivanco, 2019). Cabe resaltar que actualmente percibimos el reconocimiento del derecho al usar el bien productivo llamado tierra, como el real determinante del desarrollo, muy por encima del conocimiento clásico que daba esa característica al derecho de propiedad (Lozano et al, 2009).

Asimismo, tenemos como primera sub categoría la **Simplificación Administrativa**, la cual busca reducir los procedimientos de la Prescripción Adquisitiva de dominio y volverla una alternativa para el saneamiento de propiedades informales, volviéndolo así un procedimiento municipal menos oneroso. El ofrecimiento de esta ayuda, va a generar normatividad y modelos de servicios que estarán basados en cumplir con criterios como la simplicidad, calidad y el mejoramiento continuo. Así como el análisis de costo-beneficio y la participación de la población. (Muñoz, 2011).

Ante ello, Ayme (2019), en su artículo titulado “La simplificación administrativa y la atención al ciudadano en la Municipalidad Provincial de Huanta – Ayacucho” menciona que el proceso de simplificación administrativa en el Perú se inició hace varios años atrás en las entidades del sector público, no obstante, esta situación aún no ha conseguido desarrollarse completamente en el ámbito del gobierno local por lo que se espera una mejora en los próximos años. Y tenemos como segunda Subcategoría **Trámite Menos Oneroso**, toda vez que los procedimientos al realizarse en el ámbito públicos decir a nivel municipal se consideran y se vuelven menos costosos, y a su vez se simplifican también los procedimientos. En ese sentido podemos decir que estetrámite supone el derecho del ciudadano a que la actuación de la administración tributaria sea ágil y transparente, orientada en todo momento tanto a la calidad, mayor simplicidad posible y eficiencia; asimismo, a que se desarrolle en la forma en que te resulte menos costosa (Servicio de Administración Tributaria, 2021).

En síntesis, es necesario para el presente proyecto abarcar los **enfoques y bases conceptuales**, por ello es importante tocar temas relacionados al problema de investigación, partiremos estableciendo a **la posesión** como la raíz de nuestra problemática planteada, ya que, sabemos que esta deberá cumplir con ciertos requisitos esenciales para realizar la prescripción adquisitiva de dominio, requisitos como la continuidad, publicidad y el apoderamiento del bien de forma pacífica; no obstante es importante recalcar que cada año se visualizan más casos de **invasión de terrenos ajenos** el cual se ha generado a causa de la migración rural ocasionado por la búsqueda desesperada de una mejor calidad de vida y mayores beneficios económicos. Este problema genera que exista una **carga procesal** en vía judicial respecto a la realización de la prescripción adquisitiva de dominio solo en los casos donde se cumplan con todos los requisitos ya mencionados. Debido a esto, vemos necesario el planteamiento de un **procedimiento municipal** el cual sería menos oneroso y célere, y a su vez, aliviaría la carga procesal existente promoviendo el saneamiento de propiedades, asimismo, se lograrían reducir los índices de estafa que se dan por falsificación de documentos relacionados a la propiedad predial, así como usurpación de inmuebles los cuales que generan un grave perjuicio a la seguridad jurídica.

III. METODOLOGÍA

Sabemos que la investigación científica se califica por ser un proceso, en el cual se aplica un método para obtener información importante y fehaciente con la finalidad de comprender, subsanar y ejecutar el conocimiento, allí es donde se genera el conocimiento científico poniendo en práctica su retroalimentación (Gualdron, 2016).

3.1. Tipo y diseño de investigación

En la investigación se empleó el **tipo básico**, por cuanto la pretensión a investigar del tema a tratar en el proyecto de investigación Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020, asimismo, de las investigaciones obtenidas de los artículos científicos y de los conocimientos logrados de la comprensión de los aspectos fundamentales de nuestra problemática materia de estudio, lograremos poder entender y a su vez poder formular nuevas teorías de carácter científico, obteniendo como resultado la recolección de información por medio de instrumentos de recolección de datos por tanto serán brindados por expertos con respecto al Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios en sede municipal. El objetivo es incrementar los conocimientos científicos, pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico. Para Rodríguez (2014) este tipo de investigación produce resultados que van a poder ser tomados como referencia de manera universal, es así que la investigación dependerá de las teorías y resultados que incidirán en la transformación del objeto de investigación.

Por otro lado, respecto al diseño de investigación, es de vital importancia por parte del investigador, toda vez que obtuvimos como resultado de su estrategia respuestas a las preguntas planteadas en la guía de entrevista relacionados a la problemática y así logramos comprobar sus hipótesis o supuestos de investigación. En este sentido, los conceptos y las relaciones entre los datos fueron producidos y examinados continuamente hasta la finalización del estudio. para Corbin y Strauss (2002) este diseño de investigación permitió que a través de la recopilación de datos y del análisis surja una teoría o también puede darse el caso que el investigador inicie con una teoría preconcebida que tenga por finalidad aclarar y ampliar la teoría existente.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

La presente investigación comprendió dos categorías y cuatro subcategorías, conforme se detalló en el siguiente gráfico:

Tabla N° 01: Esquema de categorías y subcategorías

CATEGORÍA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUB CATEGORÍAS (DIMENSIONES)
SANEAMIENTO DE PROPIEDADES INMUEBLES	Con el saneamiento se busca que la propiedad informal inmobiliaria se transforme de bienes de uso a bienes de consumo, es decir la falta de titulación saneada no permite vender a valores óptimos, dificulta la herencia regular y menos permite acceder a préstamos con garantía hipotecaria (Lozano – Cordova, 2017, p.96)	PROPIEDAD INFORMAL
		FALTA DE TITULACIÓN SANEADA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	Es un modo de adquirir la propiedad o de algún otro derecho real por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el tiempo fijado por ley. (Ramírez Cruz Eugenio, 1999, p. 238)	SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
		TRÁMITE MENOS ONEROSO

Fuente: Elaboración propia

3.3. Escenario de estudio

Nuestro escenario de estudio constituyó a aquellas personas que buscan el Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas, por lo que, a través de especialistas con conocimiento en el tema de estudio se recolectó información respecto a sus posturas adoptadas en merito a la aplicación del Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios en sede Municipal en el Distrito de Comas y los problemas planteados en el presente proyecto de investigación.

3.4. Participantes

Para la investigación se seleccionó a especialistas con conocimiento en el tema, quienes dieron su apreciación a favor o en contra del Saneamiento de Propiedades

Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas y que mediante sus opiniones aportaron información relevante que permitió esclarecer la problemática en cuestión.

Tabla N°02: Relación de participantes

N°	NOMBRE Y APELLIDOS	PROFESIÓN	CARGO
1	Elvis Eduardo Briceño Rivadeneira	Geógrafo-Arquitecto	Gerente de Gestión Territorial y Desarrollo Económico Municipalidad de Comas
2	Gilmer Ninahuamán Tello	Ingeniero Civil	Sub Gerente de Catastro Municipalidad de Comas
3	José Armando Tena Saavedra	Abogado	Sub Gerente de Tránsito, Transporte y Vialidad
4	Alexander Jesús Terrones Prado	Abogado	Poder Judicial
5	Jefry Alberto Quispe Urteaga	Abogado	Subgerente de Fiscalización Tributaria
6	Humberto Hidalgo Reategui	Abogado	Procurador

Fuente: Elaboración propia

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Clavijo, Guerra y Yáñez (2014) indicaron que las técnicas permiten al investigador recolectar la información necesaria para tener conocimiento del tema estudiado y avanzar en el logro de los objetivos planteados en la investigación.

Para la presente investigación se empleó como técnica la **entrevista**, la cual tiene por finalidad obtener respuestas a las interrogantes sobre un determinado tema mediante una comunicación verbal entre el investigador y el sujeto de estudio (López y Sandoval, 2016), buscando con ello obtener información precisa a través de la experiencia de los entrevistados, de esta manera con el aporte de los especialistas en la materia que serán entrevistados lograremos obtener información relevante de acuerdo a la trayectoria de los profesionales en el tema.

Asimismo, en cuanto a los instrumentos se utilizó la **guía de entrevista**, la cual contuvo una serie de preguntas que planteó el investigador con el objetivo de que cada una sea respondida por los participantes, sin incurrir en un formulario estructurado (Taylor y Bogdan, 2006).

3.5. Procedimiento

El procedimiento para la investigación se inició con una búsqueda de información a fin de comprender la problemática, ello a través de artículos científicos de revistas indexadas y jurisprudencias correspondientes a nuestras categorías y subcategorías. Posteriormente, con la guía de entrevista se recogió información de especialistas que tengan conocimiento de la problemática, para conocer a través de su experiencia su aporte al proyecto de investigación.

En consecuencia, los instrumentos empleados proporcionaron información fehaciente sobre el tema de estudio, pasando a ser analizados y contrastados con las preguntas y objetivos formulados al inicio de la investigación, formando los resultados parte de las conclusiones.

3.6. Rigor científico

El desarrollo de la investigación se realizó en base a un rigor científico, a través de los criterios generales establecidos en el área de la metodología, como es el de la Credibilidad, toda vez que se ha conseguido información de artículos científicos que respalda en proyecto de investigación. Transferencia, como resultado del proyecto de investigación, pudo servir como referencia de otros trabajos de investigación, pero no a similitud por cuanto la problemática ha sido planteada en un sentido y en un contexto determinado. Imparcialidad, toda vez que en la guía de entrevistas obtendremos la información de los participantes de manera real y que ellos han conseguido a través de su experiencia en la materia. Honradez, por cuanto el presente trabajo de investigación se basó en la búsqueda de información real, no constituyendo copia o plagio de ningún autor. Neutralidad, por cuanto se ha buscado obtener información adecuada, real y precisa acerca del proyecto de investigación. Conformabilidad, dado que la información recolectada de los artículos científicos es real, el presente proyecto de investigación puede ser verificado y contrastado. (Arias y Giraldo, 2011), asegurando la calidad y veracidad del contenido de la información.

En ese sentido, es necesario mencionar que los instrumentos empleados para la

recolección de información fueron certificados por tres expertos en la materia:

Tabla N° 03: Validación de instrumento

Validación de Instrumento			
Instrumento	Datos generales	Cargo o Institución	Porcentaje
Guía de entrevista	Muñoz Ccuro Felipa Elvira	Docente UCV – Lima Norte	
	Urteaga Regal Carlos Alberto	Docente UCV – Lima Norte	
	Santisteban Llontop Pedro Pablo	Docente UCV – Lima Norte	
	Promedio		

Fuente: Elaboración propia

3.7. Método de análisis de la información

En el presente trabajo uno de los métodos más utilizados fue el método inductivo, ya que estaba dirigido a un análisis profundo sobre una determinada problemática a fin de encontrar una respuesta, asimismo se empleó una guía de entrevista donde profesionales en la materia contribuyeron con sus experiencias en búsqueda de la solución a los problemas planteados, siendo de gran utilidad ampararse en los artículos científicos así como en los profesionales a entrevistar, facilitando con ello desarrollar el objeto de estudio a fin de conocer cada parte que lo compone, todo ello va a dar como resultado el descubrimiento de las relaciones y características investigadas.

3.8. Aspectos éticos

El presente trabajo de investigación se realizó bajo los principios éticos que comprende el respeto a las personas, la beneficencia, la no maleficencia y la justicia. Al respecto, se ha desarrollado el estudio conforme a los lineamientos y el diseño de investigación cualitativa establecido por la Universidad César Vallejo.

En cuanto a los derechos de autor, se ha cumplido con respetar lo establecido en el Decreto Legislativo N° 822 – Ley sobre el Derecho de Autor, por lo que, las fuentes de información han sido citadas con sus respectivas referencias bibliográficas de acuerdo a las normas APA. Además, en cumplimiento de las normas anti plagio se empleó el software Turnitin.

Asimismo, las entrevistas se aplicarán con la autorización de cada uno de los participantes interesados en contribuir al tema de estudio de forma virtual, para ello se coordinará a través de correos electrónicos, llamadas telefónicas, mensajes vía Whatsapp y videoconferencias, aplicando con rigurosidad los métodos, técnicas e instrumentos de investigación a efectos de obtener información veraz y confiable.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Prosiguiendo con la investigación, expondremos resultados que se obtuvieron a través de los instrumentos utilizados para la recolección de datos, los cuales son: la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental. Ante ello, respecto a la **guía de entrevista** se recabaron los siguientes resultados:

De acuerdo al **objetivo general**; Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas, se realizó la **primera pregunta**: De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas?

Los especialistas entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terores Prado, respondieron con similitud debería tenerse en consideración que se tiene un registro de contribuyentes, registro de posesionarios los cuales deberían ser aplicados acorde a la normatividad, si es posible que la Municipalidad pueda tener facultades de realizar trámites de prescripción adquisitiva de dominio de los bienes inmuebles que se encuentran dentro de su jurisdicción. Asimismo, cabe resaltar que esta municipalidad tiene acceso a información muy detallada sobre la antigüedad de la posesión de un bien inmueble por lo que sería mucho más sencillo cualquier trámite.

De acuerdo a los resultados de la primera pregunta, se observa que 6 de 6 entrevistados están de acuerdo en que si se reduciría la carga procesal así como la onerosidad si se tratase de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles.

Asimismo, en cuanto a la **segunda pregunta** tenemos: En su opinión: ¿Cómo el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?,

Los especialistas entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terrores Prado, respondieron con similitud al referir que el trámite vía municipal sería mucho más ágil en razón de que no dependería de otras instituciones para que recaben información o documentación administrativa. En ese sentido, manifiestan que las municipalidades podría dar costos más reducidos, porque tienen personal con experiencia en determinar posesión y características de los predios entre otras informaciones relevantes, mientras que a nivel notarial y judicial no cuentan con ello, siendo muchas veces las mismas municipalidades quienes son oficiadas por estos para brindar información técnica.

De acuerdo a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 6 de 6 entrevistados están de acuerdo en que se agilizarían los trámites del saneamiento de propiedades si se llevara a nivel Municipal en el distrito de Comas.

Asimismo, en cuanto a la **tercera pregunta** tenemos: En su opinión: ¿Qué otros procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial han tomado competencia en sede municipal? Los especialistas entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terrores Prado, respondieron con similitud aseverando que los procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial y han tomado competencia en sede municipal son las rectificación de partidas de nacimiento y el divorcio de mutuo acuerdo.

De acuerdo a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 6 de 6 entrevistados manifestaron estar de acuerdo al inferir que los procedimientos como la rectificación de partidas de nacimiento y el divorcio de mutuo acuerdo son aquellos que actualmente poseen mayor competencia en el ámbito municipal.

Por otro lado, respecto al **objetivo específico 1** sobre: Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas, la **cuarta pregunta** fue: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades

informales podría agilizarse con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?;

Los especialistas entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terores Prado, respondieron con similitud al referir que las municipalidades cuentan con un catastro urbano de los predios o terrenos que se encuentran dentro de la jurisdicción municipal así como la información de los terrenos que cuentan con habilitación urbana. Ahora, si se simplifican los procedimientos en los instrumentos de gestión como el TUPA, esto contribuiría a una agilización del mismo procedimiento, disminuyendo por ende la carga procesal y simplificando el trámite. Cabe resaltar, que este es un procedimiento que puede desarrollarse como no contencioso, como lo es en vía notarial, pero con costos más reducidos que permitan a más poseionarios a su regularización, lo que agilizaría el saneamiento.

De acuerdo a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 6 de 6 entrevistados están de acuerdo en que la simplicidad administrativa permitiría que el saneamiento de propiedades informales se agilice, no pidiendo ciertos requisitos que ya cuenta la municipalidad tales como planos, memoria descriptiva.

En relación a la **quinta pregunta** del objetivo específico 1, tenemos que: Desde su amplia trayectoria, ¿De qué manera en el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas? Los entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terores Prado, respondieron con similitud aseverando que la forma en que el saneamiento de propiedad informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas, por el acervo documentario que cuenta la corporación edil y los materiales como la cartografía del distrito correspondiente.

De acuerdo a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 6 de 6

entrevistados manifestaron estar de acuerdo en que también se podría evitar la presentación de documentos emitidos por la misma entidad, dado que estos figuran en su base de datos y es más sencillo para la entidad corroborar su veracidad y antigüedad.

En esa misma línea, respecto a la **sexta pregunta**: ¿considera Usted que a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal se reduciría los índices de informalidad a nivel predial?

Los entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terores Prado, respondieron con similitud aseverando que sí consideran que se reducirían los índices de informalidad a nivel predial puesto que los costos pueden ser menores a diferencia de la sede notarial y permitiría que se dé la titulación saneada registralmente. Asimismo, consideran que la reducción de costos tendría un impacto positivo en el inicio del procedimiento, los cuales pueden reducirse aún más mediante las campañas de sensibilización de formalización.

De acuerdo a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 6 de 6 entrevistados manifestaron estar de acuerdo en que consideran que disminuirían considerablemente ya que sería un procedimiento más ágil y por lo tanto más accesible para todos, la factibilidad de realizarlo más fácil y menos oneroso.

Desde otra perspectiva, respecto al **objetivo específico 2** sobre: Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal; la **séptima pregunta** fue: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal?, Los entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terores Prado, respondieron con similitud aseverando que la forma en que el saneamiento de propiedad informales se puede emplear la simplificación

administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas, por el acervo documentario que cuenta la corporación edil y los materiales como la cartografía del distrito correspondiente.

De acuerdo a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 6 de 6 entrevistados manifestaron estar de acuerdo en que también se podría evitar la presentación de documentos emitidos por la misma entidad, dado que estos figuran en su base de datos y es más sencillo para la entidad corroborar su veracidad y antigüedad.

Siguiente con lo mencionado anteriormente, respecto a la **octava pregunta** del mismo objetivo, tenemos que: , ¿La falta de titulación registral, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?; Los entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terrores Prado, respondieron con similitud aseverando que sí sería factible y viable la implementación de un procedimiento en sede municipal que permita la formalización de los predios informales, simplificando el procedimiento, siendo así se reducirían los costos del proceso de Prescripción adquisitiva de dominio.

Asimismo, cabe resaltar que se pueden meritarse y certificar los documentos privados de traslación de dominio, para ello, los servidores municipales deberán estar reconocidos y respaldados a través de una resolución administrativa. A ello se sumará la declaración de vecinos colindantes que corroborarán la posesión pública, pacífica y constante.

De acuerdo a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 6 de 6 entrevistados manifestaron estar de acuerdo en que si se puede añadir este procedimiento por que las municipalidades cuentan con el personal capacitada y técnico que conoce muy bien el distrito y con costos reducidos, la formalización estaría más accesible al ciudadano.

Por último, respecto a la **novena pregunta** tenemos que: ¿Considera Usted que

con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas este procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial?

Los entrevistados; Humberto Hidalgo Reátegui, Jefry Alberto Quispe Urteaga, Gilmer Romulo Ninahuaman Tello, José Armando Tena Saavedra, Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra, Alexander Jesús Terores Prado, respondieron con similitud aseverando que la municipalidad tiene personal con experiencia y capacitados para levantar información predial y además cuenta con acceso a información interoperacional, que permite verificaciones con otras bases de datos, lo que no se necesita mayores gastos para su implementación, es sabido que los procedimientos municipales cuentan con sistema de indicadores de cumplimientos de plazos, lo que permite cumplir en menos tiempo que en vía notarial y judicial.

Asimismo, cabe señalar que el procedimiento de prescripción en sede administrativa reduciría costos y asimismo, reduciría el tiempo de duración que un proceso llevado en sede judicial que a la larga termina siendo excesivamente oneroso para los interesados.

De acuerdo a los resultados de la segunda pregunta, se observa que 6 de 6 entrevistados manifestaron estar de acuerdo en que la municipalidad aportaría a los profesionales y la logística necesaria previo pago de tasa administrativa, que en todo caso será siempre inferir a los costos de honorarios de profesionales externos.

Desde otro enfoque, siguiendo con el desarrollo de la investigación, analizaremos la **guía de análisis de fuente documental** de la cual se tuvo los siguientes resultados:

En base **al objetivo general**; Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas. Los resultados obtenidos de las fuentes documentales revisadas, son las siguientes: *“Estas normas que poseen con nuevas características son una manifestación efectiva de la parcialidad de las instituciones notariales en América Latina. En este sentido, se puede concluir que generan credibilidad entre los notarios”*

Esto no viola ni viola la propia protección legal, así como la protección de los intereses prioritarios menos importantes, y los intereses pertenecientes al cónyuge que estuviere menos favorecido económicamente. Cabe resaltar que por el contrario, en vía municipal, debería tenerse en consideración que se tiene un registro de contribuyentes, registro de poseionarios los cuales deberían ser aplicados acorde a la normatividad, si es posible que la Municipalidad pueda tener facultades de realizar trámites de prescripción adquisitiva de dominio de los bienes inmuebles que se encuentran dentro de su jurisdicción.

Respecto **objetivo específico 1**: Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas. Los resultados obtenidos de las fuentes documentales revisadas, son las siguientes: que un factor fundamental versa en el sistema de titulación y la formalización de laposesión y de aquellas propiedades que son informales en el Perú. *“Esto da protagonismo a las propiedades informales las cuales se originan debido a las condiciones de vida y el deseo de encontrar mayor comodidad por lo que se genera la migración rural, sin embargo al no encontrarse donde vivir”*

De los resultados obtenidos, podemos observar que debido a esto, se ocupan espacios públicos urbanos invadiendo propiedades y construyendo viviendas en zonas que son de alto riesgo, así mismo, existen construcción halladas en riveras de ríos y quebradas, así como en zonas de reserva en adición a esto, la ineficiente fiscalización por parte de la autoridad estatal.

La forma en que el saneamiento de propiedad informal se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas, por el acervo documentario que cuenta la corporación edil y los materiales como la cartografía del distrito correspondiente.

En razón **objetivo específico 2**: Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal. Los resultados obtenidos de las fuentes documentales revisadas, son las siguientes: *“la labor de un notario tuvo durante un tiempo un rol fundamental sobre el ejercicio de sus actividades y funciones,*

formalizando la voluntad y manifestación de los sujetos y otorgando celeridad a cada solicitud de trámite”

De este resultado podemos inferir que, fue tanto el beneficio que frente a los extensos plazos y la carga procesal que vivimos constantemente y a la que nos hemos acostumbrado, respetando el consenso y la completa voluntad, sabemos que el notariado requiere de ser un eficaz profesional del Derecho que a través de la fe pública que le confiere el Estado, da fe a los consensos de las partes, dentro del marco de facultades otorgadas por el D.L N° 1049 y su Reglamento.

Por otro lado, sí sería factible y viable la implementación de un procedimiento en sede municipal que permita la formalización de los predios informales, simplificando el procedimiento, siendo así se reducirían los costos del proceso de Prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, cabe resaltar que se pueden meritarse y certificar los documentos privados de traslación de dominio, para ello, los servidores municipales deberá estar reconocidos y respaldados a través de una resolución administrativa. A ello se sumará la declaración de vecinos colindantes que corroborarán la posesión pública, pacífica y constante.

A continuación, realizaremos la **discusión** la cual está basada en toda la información que pudo recolectarse durante la investigación. Por ello, cabe mencionar que se impusieron juicios de valor los cuales otorgaron sentido y ayudaron a delimitar el enfoque del presente estudio.

En base **al Objetivo general:** Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas. Según Ninahuamán Tello (2021), nos manifiesta que el derecho de propiedad se debe proteger, esta seguridad inmobiliaria se logra a través de la inscripción del derecho en el registro de predios. Actualmente el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, solo se puede realizar en sede notarial y judicial.

Para que se pueda realizar el sede municipal a esta se le debe dar potestad con la finalidad que pueda evaluar y resolver sobre la documentación y hecho pertinentes respecto de la solicitud de una prescripción.

En similar sentido, Tena Saavedra (2021) expresa que las entidades municipales cuentan con expertos en materia de derecho y de ingeniería con conocimiento en catastral y de saneamiento inmobiliario; ahora bien, las municipales son órganos de gobierno local con autonomía funcional que en el marco de sus competencias puedes suscribir convenios con organismos encargados de la formalización de la propiedad informal, significando una enorme reducción considerable de costos para la población.

En ese sentido, respecto al **objetivo específico 1**: Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas. Tenemos que, según Terrones Prado (2021) la forma en el que el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativo en el procedimiento de prescripción en sede municipal, por el acervo documentario que cuenta la incorporación edil y materiales de cartografía.

Asimismo, podemos decir que mediante este procedimiento en vía municipal si se reduciría los índices de informalidad a nivel predial, puesto que los costos pueden ser menores a diferencia de la sede notarial y permitiría que se la titulación saneada registralmente.

Ante ello, podemos agregar que según Tena (2021) esto podría agilizar menormente porque el procedimiento estaría centralizado en una sola entidad que aportará los profesiones y la logística e infraestructura necesaria para encaminar el procedimiento, aparte de la reducción de costos que representa un incentivo para los administrados.

Asimismo, respecto al **objetivo específico 2**: Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal. Podemos inferir que, de acuerdo a lo aducido por Briceño Rivadeneyra (2021) la inscripción registral en nuestro país, muchas veces se efectua a través de documento privado con la finalidad

de reducir costos de la formalización.

El procedimiento alternativo en sede municipal, estará premunido de facultades especiales de los servidores públicos para el reconocimiento de documentos privados como títulos de dominio con mérito suficiente para el inicio de las prescripciones. Existe antecedente en COFOPRI, que ejecutó con éxito proceso de formalización de posesiones informales con la participación de abogados y técnicos verificadores con inscripción en el índice de verificadores de la SUNARP, reduciendo notablemente el costo del proceso.

CONCLUSIONES

PRIMERO: Se concluye que si la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas, ese procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial, puesto que la municipalidad aportaría los profesionales y la logística necesaria previo pago de la tasa administrativa. En el ámbito judicial también se considera que el procedimiento sería más ágil en sede municipal debido a que la carga sería exclusiva del personal asignado.

SEGUNDO: Se concluye que si se llegara a aprobar la facultad de que las municipalidades podrían realizar este trámite, consideramos que se haría menos oneroso, sin embargo, por la carga de trabajo municipal, no garantiza su agilidad y se tendría que ser muy cuidadoso con los plazos estipulados para los procesos administrativos. .

TERCERO: Se concluye que es factible la implementación de un procedimiento en sede municipal que permita la formalización de los predios informales, simplificando el procedimiento, siendo así que se reducirían los costos del proceso de la prescripción adquisitiva de dominio.

RECOMENDACIONES

PRIMERO: Se recomienda que el estado implemente la vía municipal como medio alternativo para poder realizar el procedimiento de saneamiento de bien inmueble en relación a la prescripción adquisitiva de dominio, ya que este sería un medio mucho más célere y sencillo.

SEGUNDO: Se recomienda realizar un control permanente de la implementación de esta vía, y que se inste a las autoridades municipales a brindar todos los materiales, información y personal necesario para un correcto funcionamiento de esta vía alternativa.

TERCERO: Se recomienda una capacitación adecuada al personal de las municipalidades, con el fin de que tengan mayor conocimiento sobre la rama catastral y de posesión para brindar un mejor servicio y acelerar el trámite documento respecto al nuevo procedimiento que sería implementado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Torres, D., & Ruiz, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *EURE (Santiago)*, 45(136), pp. 5-29. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300005>

Campos, N. (2019). El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú. *Revista científica EPISTEMIA*, vol. 3(2), pp. 5-20. <https://doi.org/10.26495/re.v1i2.1122>

Arteaga, J. (2019). Los medios probatorios y su incidencia en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. *Universidad regional autónoma de los andes*. pp. 10-50. <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/11243/1/TUQEXCOMAB018-2019.pdf>

Alfaro, L. (2017). El problema del abandono de las pretensiones imprescriptibles. *Derecho PUCP: Revista de la facultad de Derecho*, vol. 1(78), pp. 20 – 40. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.201701.005>

Soto, J. (2017). La responsabilidad notarial a propósito del artículo 55 de la ley del notariado. *Universidad de Lima*. pp. 50 – 53. <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/5933>

Pérez, L. (2009). Un “fantasma” recorre Latinoamérica en los albores de este siglo: el divorcio por mutuo acuerdo en sede notarial. *Revista IUS*, vol. 3(23), pp. 2 – 10. <https://revistaius.com/index.php/ius/article/view/196>

Cabrera, C. (2016). Derecho de titularidad frente a la informalidad de predios en el asentamiento humano la pradera – Chiclayo – 2016. *Revista científica EPISTEMIA*, vol. 2(1), pp. 54-60. <http://revistas.uss.edu.pe/index.php/EPT/article/view/798>

Pezo, V. (2019). Carga procesal y calidad de atención en la administración de justicia del poder judicial subsede maynas tarapoto, San Martín, 2019. *Universidad César Vallejo*, pp. 30 – 45. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/47918>

Carrera, E. (2019). Conciliación extrajudicial laboral y descongestión de la carga procesal en los juzgados de trabajo de lima cercado, 2018. Universidad César Vallejo, pp. 70 – 76. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/56265>

Ayme, Y. (2019). La simplificación administrativa y la atención al ciudadano en la municipalidad provincial de huanta - ayacucho, 2019. Universidad César Vallejo, pp. 11 – 23. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/36619>

Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, (40), 251-256. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

Humberto, Ñ. P. (1995). Ciencia e investigación. En *Ciencias e investigación. Abancay: Rev... de la Universidad Tecnológica de los Andes*. <https://corladancash.com/wp-content/uploads/2020/01/Metodologia-de-la-inv-cuanti-y-cuali-Humberto-Naupas-Paitan.pdf>

Moreno, S. (2018). Formalización de la propiedad informal urbana por el organismo de formalización de la propiedad informal (cofopri) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la región Ucayali - periodo 2016. *Universidad Nacional Hermilio Valdizán*. Huánuco.

<http://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/UNHEVAL/4109/TDr.D%2000047M86.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Servicio de Administración Tributaria (2018). Lima, Perú.

Bucarán, A. & Vivanco, G. (2019). Prescripción Adquisitiva de Dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9893>.

Lozano, R. Gonzales, J. & Osma D. (2009). Los derecho de propiedad sobre la tierra. N° 1, pág. 71-93. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5983151>

IHERING, Rodolfo Von. (2015) *LA VOLUNTAD EN LA POSESIÓN –SEGUNDA PARTE DE LA TEORÍA DE LA POSESIÓN*, Editorial Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid - España.

MANTILLA, Dino Eduardo. (2015) LA PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO Y SU PERJUICIO POR GRAVAMENES DEL PROPIETARIO REGISTRAL NO POSEEDOR, extraída de la página web: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PRESCRIPC%C3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf

GUIASJURIDICAS. (2017) DERECHO DE PROPIEDAD, extraída de la página web: http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=115H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAPeW7BjUAAAA=WKE

PARVINA HERNÁNDEZ, Luis Enrique. (2017) LA INTERPRETACIÓN DE LA BUENA FE EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO ORDINARIA EN SENTENCIAS DE ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL AÑO 2010 AL 2015, extraída de la página web: http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1623/TESIS_LUIS%20ENRIQUE%20PARVINA%20HERN%C3%81NDEZ.pdf?sequence=2&isAllowed=y

CARRETERO SÁNCHEZ, Santiago. (1994) LA PROPIEDAD. BASES SOCIOLÓGICAS DEL CONCEPTO EN LA SOCIEDAD POSTINDUSTRIAL, extraída de la página web: <https://biblioteca.ucm.es/tesis/19911996/S/0/S0003501.pdf>

DE LA CRUZ CUSQUISIBÁN, Víctor Hugo. (2014) LA PROPIEDAD ADQUIRIDA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA Y SU DEFENSA A TRAVÉS DE LA RECONVENCIÓN EN UN PROCESO DE REIVINDICACIÓN, extraída de la página web: <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/325/T%20340%20D278%202014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

. FERNÁNDEZ SALAS, José Carlos. (2013) EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE: REDEFINICIÓN COMO MODALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD, extraída de la página web: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/6667/FERNANDEZ_SALAS_JOSE_DERECHO_SUPERFICIE.pdf?sequence=1

MUNDOJURIDICO. (2016) LA PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA, extraída de la página

web: <https://www.mundojuridico.info/la-prescripcionadquisitiva/>

Falcón, E. (1983). Código Procesal civil y comercial de la nación anotado, concordado muy comentado. Argentina: Astrea.

Dávila, G. (2006). El razonamiento inductivo y deductivo dentro del proceso investigativo en ciencias experimentales y sociales. *Laurus*, (12), 180- 205. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/761/76109911.pdf>.

Orrego, J. (2017). La posesión. Recuperado de <https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teor%C3%ADa-de-los-bienes-y-de-los-derechos-reales/>

Real Academia Española. (2017). Posesión. Tricentenario Edición. [rae.es. http://dle.rae.es/?id=TmqxclV](http://dle.rae.es/?id=TmqxclV).

Alcalá-Zamora y Castillo. (1944). Ensayos de derecho procesal (civil, penal y constitucional). México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Cevallos, J. (2009). Manual de Teoría y práctica del Derecho Procesal Civil. Ecuatoriano. Ecuador: Asesoramiento Jurídico Empresarial ASESARJE.

Valdivia, S. (2012). Saneamiento de bienes inmuebles de redes de salud en el sistema de control interno estatal. Tesis para optar el grado académico de Magíster en Auditoría con mención en Auditoría en la Gestión y Control Gubernamental. Unidad de Posgrado, Facultad de Ciencias Contables, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú.

Directiva 005-2009/SBN, D. N. (2009). Saneamiento de los Bienes Muebles Resolución N147-2009/SBN aprueba la Directiva N 005-. 2009/SBN.

Severino Cancho, N. (2010). Saneamiento de los Bienes Muebles de Propiedad Estatal. Lima: Actualidad Gubernamental.

Alvarez Illanes, J. F. (2004). Estados Financieros y Presupuestos en el Sector Público y Gobiernos Locales. Lima: Real Distribuidora.

SALVADOR BEJARANO, Collins.- “El Saneamiento Físico Legal de Predios en el Perú”, en Urbania.pe El blog inmobiliario del Perú, Corporación Peruana de Abogados, Lima, 30 de agosto de 2016, en: <http://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/elsaneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>.

CIEZA MORA, Jairo y otros. El Derecho Civil Patrimonial en la Constitución. Lima-Perú: Gaceta Jurídica, 2009.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. (2013) DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL, Editorial Grijley, Lima – Perú

AREÁN, BEATRIZ A. (2005) Derechos reales. Buenos Aires: Hammurabi. AMADO RAMÍREZ, ELIZABETH (2011) La publicidad registral en el Perú. Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf

DELGADO SHEELJE, ALVARO (s.f.) Interrelaciones entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad. Disponible en: https://ipracinder.info/wpcontent/uploads/file/DocumentosPuntadelEste/Interrelaciones_entre_la_publicidad_registral_y_el_D_%D0%B7_a_la_intimidad.pdf

Palacios Castillo, E. (2005). La Copropiedad. Revista Jurídica “Docentia et Investigatio”. Obtenido de: <http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10552>

Sotomayor Robles, F. (2013). Manual Informativo Derechos Reales. Obtenido de https://www.academia.edu/24221293/Manual_de_Derechos_Reales_-Molina_Quiroga_Juárez

Guía de Entrevista

“Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020

Cargo:

Institución:

Entrevistador:

I. – Objetivo General: “Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.”

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas???

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

2.- En su opinión: ¿Cómo el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

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

3.- En su opinión: ¿Qué otros procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial han tomado competencia en sede municipal?

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

II.- Objetivo Especifico 1: “Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas.”

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

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

5.- En su opinión: ¿De qué manera en el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

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

6.- En su opinión: ¿considera Usted que a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal se reduciría los índices de informalidad a nivel predial?

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

III.-Objetivo Específico: “Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal”.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal?

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

8.- En su opinión: ¿La falta de titulación registral, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

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

9.- En su opinión: ¿Considera Usted que con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas este procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial?

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

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020

Objetivo General: Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas

AUTOR (A): Erick Lenner Mendo Marcelo

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Carhuamaca (2017), en su artículo titulado “La responsabilidad notarial a propósito del artículo 55 de la ley del notariado”</p>	<p>El tanto el beneficio que frente a los extensos plazos y la carga procesal que vivimos constantemente y a la que nos hemos acostumbrado, respetando el consenso y la completa voluntad</p>	<p>. Podemos mencionar que las normas urbanísticas e inmobiliarias en nuestro país se encuentran tan diversificadas, que muchas veces resulta complejo determinar qué o cuál procedimiento se debe aplicar para un caso en particular, sumando a la latente contradicción que existe en varias de ellas</p>	<p>Por otra parte, se dice que al tener el Estado la potestad de crear, modificar, suprimir, derogar normas, otorgar exoneraciones, beneficios o incentivos tributarios, es de vital importancia que existan entidades alternas al Poder Judicial y Notarias a realizar los Procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.</p>
<p>Alfaro (2017), en su artículo titulado “El problema del abandono de las pretensiones imprescriptibles”</p>	<p>respecto al desamparo en procesos judiciales en relación a pretensiones imprescriptibles, que poseen una característica mención de aquellas vinculadas o relacionadas al derecho de propiedad.</p>	<p>analizamos el problema respecto al desamparo en procesos judiciales en relación a pretensiones imprescriptibles, que poseen una característica mención de aquellas vinculadas o relacionadas al derecho de propiedad.</p>	<p>Asimismo, hacemos crítica de la cuestión que se analizó en el PJNCPC de 2016 sobre el mismo. Se manifestó que la verdadera y única problemática por resolverse fue la que se refiere a las pretensiones imprescriptibles tales como los supuestos e hipótesis de improcedencia de abandono.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020

Objetivo Específico 1: Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa de la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas.

AUTOR (A): Erick Lenner Mendo Marcelo

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Gómez Navas Diana, Serna Dimas Adrián. (2016), en su revista denominado, "Procesos de construcción de ciudad y vivienda informal. El caso de las barriadas informales de los cerros orientales de Bogotá, Colombia	<i>Gómez Navas Diana, Serna Dimas Adrián. (2016), en su revista denominado, "Procesos de construcción de ciudad y vivienda informal. El caso de las barriadas informales de los cerros orientales de Bogotá, Colombia</i>	En este contexto surgió una situación en la cual se han adquirido dimensiones ciertamente dramáticas en estos últimos años, cuando en proceso de migración a la ciudad, intensificados debido a ciertos factores como la violencia en zonas rurales, logrando generar un crecimiento de la población	Por lo tanto está claro que pasando el tiempo, esto conllevó a que las barriadas informales se multipliquen en distintas zonas y localidades en la ciudad, hubo también grandes migraciones del mismo campo hacia la ciudad en predios informales.
Silva (2020), en su artículo titulado: "La legitimación del vendedor citado de evicción para alegar la prescripción adquisitiva y extintiva"	<i>la usucapión radica en la adquisición del dominio, así como abarca un derecho real que se pueda poseer, debido a la posesión continuada del propio</i>	sabemos que cuando hablamos de posesión como derecho nos referimos a la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, con esto nos referimos a que el sustento de la posesión radica en la apariencia de un derecho frente a terceros traducida como conducta posesoria	Teniendo en cuenta esta premisa, podemos inferir que, si bien la prescripción se encuentra regulado para llevar a cabo el procedimiento de saneamiento de bienes muebles en la vía judicial y notarial, no se encuentra regulada para llevarla a cabo en sede municipal, ya que con ello se tendría al procedimiento a costo accesible, y se reduciría la carga procesal del poder judicial.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020

Objetivo Específico 2: Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas. entificar de qué manera es desarrollado el

AUTOR (A): Erick Lenner Mendo Marcelo

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Carrera (2019), en su artículo titulado "Conciliación extrajudicial laboral y descongestión de la carga procesal en los Juzgados de Trabajo de Lima Cercado"	refiere que respecto a la conciliación extrajudicial laboral podemos decir que esta surge efectos	Así mismo conllevar a una mayor difusión estatal respecto a la conciliación extrajudicial laboral la cual va a influir positivamente en el logro de la desjudicialización de los conflictos de intereses en el ámbito laboral.	podemos inferir que, si bien la prescripción se encuentra regulado para llevar a cabo el procedimiento de saneamiento de bienes muebles en la vía judicial y notarial, no se encuentra regulada para llevarla a cabo en sede municipal, ya que con ello se tendría al procedimiento a costo accesible, y se reduciría la carga procesal del poder judicial.
Pezo (2019), en su artículo titulado "Carga procesal y calidad de atención en la administración de justicia del Poder Judicial Sub Sede Maynas Tarapoto, San Martín"	existe una alta carga procesal, esto debido a la dilación en los trámites y archivos Administrativos, así como en los procesos judiciales, y operativos	Esto vendría a darse como consecuencia de la falta de recursos materiales y humanos, ya que, la institución no posee el personal capacitado que se requiere y a su vez no dispone con equipos tecnológicos o últimos modelos, los materiales y ambientes no son oportunos la continuidad del desarrollo regular de las actividades.	Cabe resaltar que, ante estos hechos, existe la necesidad de formalizar la propiedad, esto comprende del saneamiento físico y legal de las posesiones de carácter informal, en donde se adoptas las características físicas de la ocupación, por ende se verifica el destino de aquellos terrenos que son ocupados principalmente para vivir y realizar actividades comerciales sobre los cuales se ejecuta la posesión individual

MATRIZ DE CONSISTENCIA – PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas – 2020

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	SUPUESTO GENERAL	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<p>¿Cómo la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <p>a.- ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa de la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?</p> <p>b.- ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?</p>	<p>Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>a.- Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa de la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas</p> <p>b.- Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas.</p>	<p>Determinar de qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.</p> <p>SUPUESTOS ESPECÍFICOS</p> <p>a.- Indicar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas</p> <p>b.- Establecer si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas</p>	<p>1.- SANEAMIENTO DE PROPIEDADES INMUEBLES</p> <p>2.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.</p> <p>SUBCATEGORÍAS:</p> <p>1.1. Propiedad Informal 1.2. Falta de Titulación Saneada</p> <p>2.1. Simplificación administrativa 2.2. Trámite menos oneroso</p>	<p>Enfoque cualitativo (porque se recopilará datos para interpretar una realidad, con el método de la hermenéutica, que es la interpretación de textos)</p> <p>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Teoría Fundamentada</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Básica</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Descriptivo</p> <p>ESCENARIO DE ESTUDIO</p> <p>Municipalidad de Comas</p> <p>PARTICIPANTES</p> <p>especialistas con conocimiento en el tema, quienes dieron su apreciación a favor o en contra del Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios</p> <p>TÉCNICA E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS</p> <p>Entrevista – Guía de Entrevista</p>

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: JOSE ARMANDO TENA SAAVEDRA
- 1.2. Cargo e institución donde labora: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ENTREVISTA
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: ERICK LENNER MENDO MARCELO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

100


 Lima, 26 de Noviembre del 2021
José A. Tena Saavedra
ABOGADO
CAL 65728

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 45052338 TELF: 916408318

**“Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción
Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de
Comas - 2020**

Guía de Entrevista

Entrevistado: ABOGADO Humberto Hidalgo Reátegui

Cargo: Procurador **Institución:** Municipalidad Distrital de Comas

Entrevistador: ERICK LENNER MENDO MARCELO

I. – Objetivo General: “Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.”

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas???

Teniendo en consideración que tiene un registro de contribuyentes, registro de

Posesionarios aplicando la normatividad si es posible que la Municipalidad pueda

Tener facultades de realizar tramite de prescripción adquisitiva de dominio. De los bienes inmueble que se encuentran dentro de su jurisdiccion

2.- En su opinión: ¿Cómo el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Este trámite sería mucho más ágil en razón que no tendríamos que depender de otras instituciones, para recabar la información y documentación administrativa.

3.- En su opinión: ¿Qué otros procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial han tomado competencia en sede municipal?

Los procedimientos de divorcio, que antes se veía en el Poder judicial y luego a nivel notarial, en la fecha es posible ver dicho trámite en las municipalidades.

II.- Objetivo Especifico 1: “Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas.”

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Se tendría que crear una subgerencia dedicada exclusivamente a este tipo de trámite.

5.- En su opinión: ¿De qué manera en el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Se podría simplificar el procedimiento teniendo en coordinación del SBN (Superintendencia de Bienes Nacionales)

6.- En su opinión: ¿considera Usted que a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal se reduciría los índices de informalidad a nivel predial?

Sí.

III.-Objetivo Específico: “Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal”.

Simplificando todo los tramites burocrático que existe en la fecha.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal?

Sí.

8.- En su opinión: ¿La falta de titulación registral, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Sí.

9.- En su opinión: ¿Considera Usted que con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas este procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial?

Sí, siempre en cuando se crea una subgerencia de atención exclusiva a este tipo de trámite.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
PROCURADURÍA PÚBLICA
MUNICIPAL
Abog: HUMBERTO HIDALGO REATEGUI
PROCURADOR

“Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020

Guía de Entrevista

Entrevistado: ABOGADO JEFRY ALBERTO QUISPE URTEAGA

Cargo: SUBGERENTE DE FISCALIZACION TRIBUTARIA

Institución: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS

Entrevistador: ERICK LENNER MENDO MARCELO

I. – Objetivo General: “Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.”

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas???

La municipalidad puede a través de sus unidades orgánicas (catastro y fiscalización tributaria) hacer verificación de la antigüedad de la posesión, además tiene de primera mano información sobre quiénes son los vecinos colindantes del solicitante quienes deberán corroborar también los años de vivencia, certifica además documentariamente desde cuándo se encuentra registrado y sanear el terreno en cuanto a las medidas y características constructivas y si la propiedad le corresponde a uno o varios propietarios o si son unidades inmobiliarias, para ello las subgerencias de fiscalización tributaria y catastro o las que hagan de ellas, deberán hacer procedimientos para ello. Este procedimiento deberá tener características no contenciosas similares a la notarial y en caso de controversia deberá pasar a un proceso judicial.

2.- En su opinión: ¿Cómo el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Las municipalidades podrían dar costos más reducidos, porque tienen personal con experiencia en determinar posesión y características de los predios entre otras informaciones de relevancia, mientras que a nivel notarial y hasta judicial no se cuenta con ello siendo muchas veces las mismas municipalidades quienes son oficiadas por estos para brindar información técnica.

3.- En su opinión: ¿Qué otros procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial han tomado competencia en sede municipal?

La rectificación de partidas de nacimiento, el divorcio de mutuo acuerdo.



II.- Objetivo Especifico 1: "Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas."

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Es un procedimiento que puede desarrollarse como no contencioso, como lo es en vía notarial, pero con costos más reducidos, que permitan a más poseedores a su regularización, lo que agilizaría el saneamiento.

5.- En su opinión: ¿De qué manera en el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Es factible usar la simplificación si la municipalidad cuenta con acceso a las bases de datos de la sunarp, cofopri, reniec principalmente, además no debe caerse en la simplificación por el solo hecho de reducir procedimientos, porque debe tenerse presente que debe haber un marco mínimo de corroboración de documentación que la propia municipalidad debe visar, como los planos..

6.- En su opinión: ¿considera Usted que a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal se reduciría los índices de informalidad a nivel predial?

Si se implementa un procedimiento bajo norma de rango de ley estableciendo las sanciones, administrativas, civiles y penales, no habría riesgo de un mal uso de este procedimiento lo que lograría a que más personas por la reducción de costos y la simplificación de trámites accedieran a esta opción y así el índice de informalidad podría reducirse.

III.-Objetivo Específico: "Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal".

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal?

En la realidad hay muchos predios no saneados por falta de acceso a procedimientos simples y de costos más accesibles, además es bien sabido que registros públicos está saturado de solicitudes de inscripciones de predios que demoran hasta años, por no tener procedimientos claros.

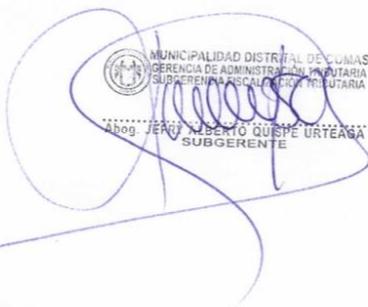
8.- En su opinión: ¿La falta de titulación registral, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?



Si, se puede porque las municipalidades cuentan con el personal capacitado y técnico que conoce muy bien el distrito y con costos reducidos, la formalización estaría mas accesible al ciudadano.

9.- En su opinión: ¿Considera Usted que con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas este procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial?

La municipalidad tiene personal con experiencia en levantar información predial y además cuenta con acceso a información interoperacional, que permite verificaciones con otras bases de datos, lo que no se necesita mayores gastos para su implementación, es sabido que los procedimientos municipales cuentan con sistema de indicadores de cumplimientos de plazos lo que permite cumplir en menos tiempo que en via notarial y judicial.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN NOTARIAL
SUBGERENCIA FISCAL Y CONTABILIDAD
Abog. JERÓNIMO ALBERTO QUESADA URTEAGA
SUBGERENTE

“Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020

Guía de Entrevista

Entrevistado: NINAHUAMAN TELLO, Gilmer Rómulo

Cargo: Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro, Hab. Urb. y Edificaciones

Institución: Municipalidad Distrital de Comas

Entrevistador: ERICK LENNER MENDO MARCELO

I. – Objetivo General: “Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.”

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas???

El derecho a la propiedad se debe proteger, esta seguridad inmobiliaria se logra a través de la inscripción del derecho en el Registro de Predios. Actualmente el proceso de prescripción adquisitiva de dominio solo se puede realizar en sede notarial y judicial. Para que se pueda realizar en sede municipal a ésta se le debe dar potestad con la finalidad que pueda evaluar y resolver sobre la documentación y hechos pertinentes respecto de la solicitud de una prescripción adquisitiva de dominio.

2.- En su opinión: ¿Cómo el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Cuando se desea realizar una prescripción adquisitiva de dominio se debe recurrir a una notaría, creándose una demanda onerosa que muchas veces no puede ser cubierto por el interesado, y si hablamos de acudir a sede judicial, sabemos que es un organismo lento en el cual nos podemos pasar años antes de lograr un resultado.

En ese sentido el saneamiento de propiedades en sede municipal sería una alternativa atractiva, viable y mucho más rápida, ya que el procedimiento en sede



municipal estaría simplificado tanto en la documentación a presentar así como los plazos serían cortos.

3.- En su opinión: ¿Qué otros procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial han tomado competencia en sede municipal?

Los divorcios por ejemplo ahora también son competencia de las municipalidades, lo cual ha ayudado a muchas parejas a desentramar sus procesos y hacerlos en tiempos cortos que anteriormente no se hubieran imaginado posibles siendo llevados a sede judicial.

II.- Objetivo Especifico 1: “Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas.”

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Las municipalidades cuentan con un catastro urbano de los predios o terrenos que se encuentran dentro de la jurisdicción municipal así como la información de los terrenos que cuentan con habilitación urbana. Ahora bien, si se simplifican los procedimientos en los instrumentos de gestión como el TUPA, esto contribuiría a una agilización del procedimiento.



5.- En su opinión: ¿De qué manera en el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

En muchos casos el Estado ha adquirido dimensiones y características que lo toman complejo, burocrático y costoso, por lo que, sería importante y vital bajar las vallas de los requisitos para no someter a los recurrentes a costos innecesarios y trámites burocráticos. Todo esto tendría que estar plasmado en el TUPA de la municipalidad para acceder a un procedimiento simplificado y eficiente.

6.- En su opinión: ¿considera Usted que a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal se reduciría los índices de informalidad a nivel predial?

Considero que disminuirían considerablemente ya que sería un procedimiento más ágil y por lo tanto más accesible para todos, la factibilidad de realizarlo más fácil y menos engorroso.

III.-Objetivo Específico: “Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal”.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal?

Al reducirse los plazos y los trámites, el procedimiento sería menos oneroso, siendo la misma municipalidad quien podría elevar a Registros Públicos para las inscripciones de los predios saneados, pudiéndose aplicar en este caso la cooperación interinstitucional de las instituciones públicas.

8.- En su opinión: ¿La falta de titulación registral, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Considero que sí sería factible la implementación de un procedimiento en sede municipal que permita la formalización de los predios informales, simplificando el procedimiento, siendo así se reducirían los costos del proceso de Prescripción adquisitiva de Dominio.

9.- En su opinión: ¿Considera Usted que con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas este procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial?

Considero que sí, el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede administrativa reduciría costos y asimismo, reduciría el tiempo de duración que un proceso llevado en sede judicial que a la larga termina siendo excesivamente oneroso para los interesados.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
GERENCIA DE GESTIÓN TERRITORIAL
Y DESARROLLO ECONÓMICO
SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO,
CATASTRO, HABITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
[Firma]
GILMER POMILIO NINAHUAMAN TELLO
SUBGERENTE

**“Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción
Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de
Comas - 2020**

Guía de Entrevista

Entrevistado: ...JOSÉ ARMANDO TENA SAAVEDR

Cargo:SUBGERENTE..... **Institución:** MUNICIPALIDAD DE COMAS

Entrevistador: ...ERICK LENNER MENDO MARCELO.....

I. – Objetivo General: “Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.”

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas?

Las entidades municipales cuentan con expertos en materia de derecho y de ingeniería con conocimiento en catastral y de saneamiento inmobiliario; a hora bien, las municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía funcional que en el marco de sus competencias pueden suscribir convenios con organismos encargados de la formalización de la propiedad informal, significando un enorme de reducción considerable de costos para los ciudadanos.

En ese contexto, para operar el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede municipal, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Suscribir un convenio de capacitación en materia de saneamiento inmobiliario con entidades de gobierno encargadas del saneamiento y registro de la propiedad y otros derechos superficiales.
- Suscribir convenio interinstitucional con el organismo de formalización de la propiedad informal, para la ejecución de programas masivos de formalización.
- En ambos casos se requiere la identificación plena de aquellos predios que cuentan con antecedente registral y que se encuentran en posesión de terceros administrados. Por otro lado, también, aquellos predios, que constituyen propiedad privada, pero carecen de antecedente registral.



2.- En su opinión: ¿Cómo el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Es de conocimiento que los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio realizados en sede notarial, implica la participación de profesionales independientes y necesariamente de un notario de la jurisdicción, la cual esto genera un costo al procedimiento y sustrae a los administrados de la ejecución de tales procedimientos. Sucede algo similar con la competencia judicial.

Como alternativa, el procedimiento en sede municipal deberá contemplar lo siguiente:

- Generar un marco normativo estableciendo competencias técnicas y legales de los funcionarios y servidores públicos.
- La presentación de un FUT acompañado de una tasa administrativa con lo cual se daría inicio al procedimiento.
- VERIFICACIÓN DE CAMPO con el objeto de verificar la posesión pública, constante, pacífica y además directa sobre el predio materia de prescripción..
- Elaboración de la documentación técnica y legal como planos y resoluciones administrativas que pone fin al procedimiento
- Inscripción registral.

3.- En su opinión: ¿Qué otros procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial han tomado competencia en sede municipal?

Los procedimientos no contenciosos como divorcio por mutuo disenso, por ejemplo, es muestra de la eficacia de la competencia municipal.



II.- Objetivo Especifico 1: “Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas.”

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

En este caso, se agilizaría menormente porque el procedimiento estaría centralizado en una sola entidad que aportará los profesionales y la logística e infraestructura necesaria para encaminar el procedimiento, aparte de la reducción de costos que representa un incentivo para los administrados.

5.- En su opinión: ¿De qué manera en el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

A través de un FUT y centralizando la logística del procedimiento. A través del área competente se proveerá de la documentación técnica-legal necesaria para el procedimiento, la misma que por generarse en la entidad no requiere de certificaciones adicionales que tienden a incrementar costos.

6.- En su opinión: ¿considera Usted que a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal se reduciría los índices de informalidad a nivel predial?

Si enormemente. La reducción en tema de costos tendría un impacto positivo en el inicio del procedimiento, los cuales pueden reducirse aún más mediante las campañas de sensibilización de formalización.

III.-Objetivo Específico: “Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal”.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal?

La inscripción registral en nuestro país no constituye el derecho, tan solo lo publicita.

El tráfico inmobiliario en nuestro país, muchas veces se efectúa a través de documento privado con la finalidad de reducir costos de la formalización. El procedimiento alterno en sede municipal, estará premunido de facultades especiales de los servidores públicos para el reconocimiento de documentos privados como títulos de dominio con mérito suficiente para el inicio de las prescripciones. Existe antecedente en COFOPRI, que ejecutó con éxito procesos de formalización de posesiones informales con la participación de abogados y técnicos verificadores con inscripción en el índice de verificadores de la SUNARP, reduciendo notablemente el costo del proceso.

8.- En su opinión: ¿La falta de titulación registral, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Claro. Como ya se ha mencionado se pueden merituar y certificar los documentos privados de traslación de dominio. Para ello, los servidores municipales deberán estar reconocidos y respaldados a través de resolución administrativa. A ello se sumará la declaración de vecinos colindantes, que corroborarán la posesión pública, pacífica y constante.

9.- En su opinión: ¿Considera Usted que con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas este procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial?



Sí. La municipalidad aportaría los profesionales y la logística necesaria previo pago de tasa administrativa, que en todo caso será siempre inferior a los costos de honorarios de profesionales externos.

En relación al ámbito judicial, también considero que el procedimiento sería más ágil en sede municipal debido a que la carga sería exclusiva del personal asignado.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
GERENCIA FISCALIZACION Y TRANSPORTE
DIRECCION DE TRANSITO, TRANSPORTE Y VIALIDAD
Abog. JOSE ARMANDO TENA SAAVEDRA
SUBGERENTE



“Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de Comas - 2020

Guía de Entrevista

Entrevistado:Elvis Eduardo Briceño Rivadeneyra

Cargo: Gerente de Gestion Territorial y Desarrollo Economico **Institución:**
Municipalidad de Comas

Entrevistador:

I. – Objetivo General: “Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.”

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas???

Rsta. En principio tendría que realizarlo un personal capacitado y con una relación estable con la entidad, se debe sujetar a una evaluación, legal y técnica, con plazos y procedimientos acorde a la normativa vigente.

2.- En su opinión: ¿Cómo el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Rsta. Es algo relativo el tema del tiempo o la agilidad procesal, ya que la entidad de por sí muchas veces no cumple los plazos en sus demás procedimientos, por lo que al hacer este tramite a nivel municipal no garantiza la agilidad, por otro lado, bajo el criterio de simplificación administrativa, se podría incurrir en vacíos y falta de sustentación, lo que a mi opinión generarías futuros procesos legales a los funcionarios encargados.

3.- En su opinión: ¿Qué otros procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial han tomado competencia en sede municipal?

Rsta. La municipalidad como ente generador de Catastro ahora puede intervenir directamente en los procesos de Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios inscritos en registros públicos.

II.- Objetivo Especifico 1: "Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas."

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Rsta. Considero que la simplificación no debería ir al tema documentario, sino a los plazos y costos del proceso.

5.- En su opinión: ¿De qué manera en el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Rsta. Considero que se podría evitar la presentación de documentos emitidos por la misma entidad, dado que estos figuran en nuestra base de datos y es mas sencillo para la entidad corroborar su veracidad y antigüedad.

6.- En su opinión: ¿considera Usted que a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal se reduciría los índices de informalidad a nivel predial?

No, y generara mayores inconvenientes a la entidad.

III.-Objetivo Específico: "Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal".

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal?

Rsta. El inconveniente de hacerlo vía Judicial es generalmente el tiempo que tarda y en el tema notarial son los elevados costos del procedimiento, son en estas falencias en las que debería presentarse la municipalidad como una alternativa.

8.- En su opinión: ¿La falta de titulación registral, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Rsta. No, considero que dilucidar sobre el derecho de propiedad, no debería ser una facultad de un ente administrativo como una municipalidad.

9.- En su opinión: ¿Considera Usted que con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas este procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial?

Rsta. Si se llegara a aprobar la facultad de que las municipalidades podrían realizar este tramite, considero que se haría menos oneroso, sin embargo, por la carga de trabajo municipal, no garantiza su agilidad y se tendría que ser muy cuidadoso con los plazos estipulados para los procesos administrativos(silencios).

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
GERENCIA DE GESTIÓN TERRITORIAL Y
DESARROLLO ECONOMICO

Mag. ELVIS EDUARDO BRICENO RIVADENEIRA
GERENTE

**“Saneamiento de Propiedades Inmuebles a través de Prescripción
Adquisitiva de Dominio de Predios, en Sede Municipal del distrito de
Comas - 2020**

Guía de Entrevista

Entrevistado: ALEXANDER JESUS TERRRONES PRADO

Cargo: ABOGADO **Institución:** PODER JUDICIAL

Entrevistador: ERICK LENNER MENDO MARCELO

I. – Objetivo General: “Analizar si la carga procesal y lo oneroso se reduciría al realizar de manera alterna a lo judicial y notarial el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas.”

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se realizaría de manera alterna a lo notarial y judicial a través de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios en sede municipal en el distrito de Comas?

El saneamiento físico legal de los predios urbanos permite, dar seguridad jurídica a los propietarios, un mayor desarrollo tanto a nivel individual como colectivo, eleva la calidad de vida de la población, genera un mayor desarrollo en la actividad inmobiliaria y en la economía del país. Si, se lleva a cabo el Saneamiento de Propiedades Inmuebles, se debe encargar a la unidad orgánica del catastro de la Municipalidad Distrital de Comas.

2.- En su opinión: ¿Cómo el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

La simplificación administrativa en el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal, tendría celeridad, puesto que, se tiene el acervo documentario de los planos y la información de los contribuyentes administrativos.

3.- En su opinión: ¿Qué otros procedimientos legales que se ventilaban únicamente en sede judicial y notarial han tomado competencia en sede municipal?

Otros procedimientos legales, que se ve en competencia en sede municipal, es el divorcio ulterior.

II.- Objetivo Especifico 1: "Analizar si el saneamiento de propiedades informales se agilizaría con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas."

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el saneamiento de propiedades informales podría agilizarse con la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

La simplicidad administrativa, permitiría que el saneamiento de propiedades informales se agilizaría, no pidiendo ciertos requisitos que ya cuentan la municipalidad, tales como los planos, memoria descriptiva.

5.- En su opinión: ¿De qué manera en el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

La forma en que el saneamiento de propiedades informales se puede emplear la simplificación administrativa en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal en el distrito de Comas, por el acervo documentario que cuenta la corporación edil y los materiales como la cartografía del distrito.

6.- En su opinión: ¿considera Usted que a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede municipal se reduciría los índices de informalidad a nivel predial?

Si, se reduciría los índices de informalidad a nivel predial puesto que los costos pueden ser menores a diferencia de la sede notarial y permitiría que se dé la titulación saneada registralmente.

III.-Objetivo Específico: "Analizar si la falta de titulación saneada registralmente, se formalizaría a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal".

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera la falta de titulación saneada registralmente, podría formalizarse a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal?

Por ser un procedimiento menos exorbitante a diferencia de la sede notarial, el incremento de la formalización de la titulación saneada registralmente, aumentaría de forma notoria, puesto que los poseesionarios buscan obtener la titulación de los predios.

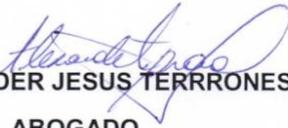
Por supuesto que sí, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas, ya que, la demanda de saneamiento fisco legal de los predios aumentaría de forma gradual.

8.- En su opinión: ¿La falta de titulación registral, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas?

Si, se puede formalizar a través de un procedimiento menos oneroso con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas, ya que habría mas accesibilidad al saneamiento físico legal.

9.- En su opinión: ¿Considera Usted que con la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas este procedimiento se volvería menos oneroso que en la sede notarial y más ágil de resolver que en el ámbito judicial?

Por la solicitud que generaría la Prescripción adquisitiva de Dominio en sede municipal en el distrito de Comas, se volvería menos oneroso y con la simplicidad administrativa, se resolvería más rápido que en el ámbito judicial.


ALEXANDER JESUS TERRONES PRADO
ABOGADO
CAL N° 78460