

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

La prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales por vía notarial en
el Perú

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Abogado

AUTOR

Guzmán Meléndez Arnaldo Alejandro

<https://orcid.org/0009-0007-5359-0330>

ASESOR

Dra. Granda Yovera, Pamela

<https://orcid.org/0000-0002-0903-7729>

Lima-Perú, 2025

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 04-feb.-2025 11:25 p. m. -05
Identificador: 2580110116
Número de palabras: 12783
Entregado: 1

La prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales por vía notarial en el Perú Por Arnaldo Alejandro Guzmán Meléndez

Índice de similitud	Similitud según fuente
24%	Internet Sources: 21% Publicaciones: 1% Trabajos del estudiante: 15%

5% match (Internet desde 26-oct.-2021)
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/1345/1/Nevado%20Mendoza%2c%20Edson%20Edu.pdf>

2% match (trabajos de los estudiantes desde 04-feb.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2579870913](#)

2% match (Internet desde 28-nov.-2020)
<https://es.scribd.com/document/376228940/TESIS-DE-DOCTORADO-PRESCRIPCION-doc>

1% match (trabajos de los estudiantes desde 30-ene.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2574851736](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 07-ene.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2560449178](#)

1% match (Internet desde 03-feb.-2022)
https://repositorio.uap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12990/4525/Tesis_Derecho_Propiedad.pdf?isAllowed=y&sequence=1

1% match (Internet desde 30-sept.-2022)
https://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia_R%20-%20CordovaAlva_A.pdf?isAllowed=y&sequence=1

1% match (Internet desde 08-dic.-2020)
<https://www.slideshare.net/delaley1/tesis-lorenzo-2017>

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 05-feb.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2580100819](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 17-ene.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2565969949](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 17-ene.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2565971239](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 23-nov.-2018)
[Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2018-11-23](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 09-nov.-2023)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2222327625](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 04-feb.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2579888341](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 05-feb.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2580102606](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 09-nov.-2023)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2222322288](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 05-feb.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit

DEDICATORIA

A mis padres y mis hijos Alejandro, Felipe y Elisa.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por dejarme cumplir mis objetivos y siempre bendecirme siendo muy sabio, poniendo las situaciones y personas adecuadas en mi camino.

Doy gracias a mis padres que siempre me dieron su apoyo emocional y amor incondicional, y a mis amados hijos por que siempre han sido el motor de mi vida dándome mucho amor y apoyo emocional.

Reconozco a la Universidad Inca Garcilaso de la Vega por la oportunidad de obtener mi título de abogado y a la Dra. Pamela Granda Yovera por su minuciosa orientación en la indagación.

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

La prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales por vía notarial en el Perú

La actual investigación se llevó a cabo con la finalidad de examinar cuáles son los fundamentos jurídicos para que el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

Esta investigación, por su propósito es una investigación básica ya que la finalidad es solamente teórica y ha sido elaborada con la finalidad de incrementar los conocimientos existentes. El diseño empleado, se adapta al descriptivo simple de corte transversal. Se consideró apropiado realizar este análisis a partir de un método documental, ya que se examinaron datos recogidos en la doctrina, leyes y jurisprudencia tanto nacionales como internacionales.

Se concluye que los fundamentos jurídicos para que el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial se encuentran en el Art. 2º de la Ley del Notariado, que prescribe que el notario es un experto del derecho acreditado para dar fe de los sucesos y contratos que se celebran ante él y cuya función entiende la verificación de hechos y procedimientos de asuntos no contenciosos. Por ello, considera que se podría realizar una ampliación y modificación de la legislación vigente (ley 27157) para que se pueda añadir su aplicación correcta a las propiedades con características rurales. De esta manera, se podría ampliar la facultad del notario.

Palabras clave: prescripción adquisitiva vía notarial, predios rurales, usucapión.

ABSTRACT AND KEYWORDS

The acquisition of ownership prescription for rural properties by notarial means in Peru

The present investigation was developed with the objective of analyzing the legal foundations for why the Peruvian State includes the owners of rural properties from access to the acquisitive prescription of ownership via notarial means.

This research, due to its purpose, is a basic research since the purpose is only theoretical and has been developed with the aim of increasing existing knowledge. The design used adapts to the simple descriptive cross-section. It was considered appropriate to carry out this analysis from a documentary method, since data collected in both national and international doctrine, laws and jurisprudence were examined.

It is concluded that the legal foundations for the Peruvian State to include the owners of rural properties in access to the acquisitive prescription of ownership via notarization are found in Art. 2 of the Notarial Law, which prescribes that the notary is a professional of the authorized right to attest to the acts and contracts that are entered into before it and whose function includes the verification of facts and processing of non-contentious matters. For this reason, it is considered that an extension and modification of the current legislation (law 27157) could be carried out so that its correct application can be added to properties with rural characteristics. In this way, the power of the notary could be expanded.

Key words: acquisitive prescription via notary, rural properties, usucapion.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
INDICE GENERAL.....	vi
INTRODUCCION	1
CAPITULO I: MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION	4
1.1 Marco histórico	4
1.2 Bases teóricas	6
1.2.1 La posesión.....	6
1.2.2 La prescripción adquisitiva.....	6
1.2.3 La prescripción adquisitiva vía notarial	12
1.2.4 El papel del notario en la historia.....	20
1.2.5 Predio rural.....	23
1.3 Marco legal.....	24
1.4 Antecedentes del estudio	27
1.4.1 Antecedentes nacionales.....	27
1.4.2 Antecedentes internacionales	28

1.5 Marco conceptual	29
1.5.1 Notario.....	29
1.5.2 Posesión.....	30
1.5.3 Propiedad.....	30
1.5.4 Predio urbano	31
1.5.5 Predio rural.....	31
1.5.6 Formalización de la propiedad... ..	31
1.5.7 Prescripción adquisitiva.....	32
CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	34
2.1 Descripción de la realidad problemática	34
2.2 Formulación del problema general y 3 específicos	38
2.2.1 Formulación del problema general.....	38
2.2.2 Formulación del problema específico	38
2.3 Objetivo general y específicos.....	38
2.3.1 Objetivo general	38
2.3.2 Objetivo específicos	38
CAPITULO III: JUSTIFICACION Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION. 40	
3.1 Justificación e importancia del estudio.....	40
3.1.2 Justificación Teórica.....	40
3.1.3 Justificación practica	41

3.1.4 Importancia.....	41
3.2 Delimitación del estudio.....	42
CAPITULO IV: FORMULACION DEL DISEÑO	43
4.1 Diseño esquemático.....	43
4.2 Descripción de los aspectos básicos del diseño.....	44
CAPITULO V: PRUEBA DE DISEÑO	46
5.1 Aplicación de la propuesta de solución.....	46
CONCLUSIONES	48
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	51

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se titula La prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales por vía notarial en el Perú, es un estudio que se fundamenta en la necesidad actual de implementar normar y extender la implementación de la prescripción adquisitiva de dominio a través de la vía notarial, sin hacer distinciones según sea el tipo de predio que se tiene.

Tiene el objetivo de analizar cuáles son los fundamentos jurídicos para qué el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial. Esta investigación es una investigación básica ya que la finalidad es solamente teórica y ha sido elaborada con la finalidad de incrementar los conocimientos existentes. El diseño empleado, se adapta al descriptivo simple de corte transversal.

La presente investigación, aborda una problemática para los ciudadanos que tienen predios en lugares rústicos y eriazos y que no pueden acceder a los beneficios que la prescripción adquisitiva vía notarial les ofrece, además su falta de regulación forja un impacto negativo en el desarrollo económico y social del país.

A través de un enfoque justo de la investigación busca contribuir al aspecto teórico y práctico para que la regulación de la ley del notariado se modifique para ampliar las facultades del notario con relación a los predios permitidos para su intervención y formalización.

En esta introducción se implementará una orientación que abarca toda la investigación, de establecer la presencia de una problemática fundamentado en la realidad, los cuales serán reconocidos y elegidos por el investigador para su solución. Además, se establecerá

el propósito a alcanzar con este estudio y sus restricciones que implica la ley actual con los distintos predios en el territorio peruano.

Respecto a la técnica de análisis de contenido, se analizaron textos, artículos de revistas, informes, tesis y otras publicaciones sobre el régimen previsional, utilizándose como instrumento la ficha de análisis de contenido.

Este estudio se compone de cinco capítulos que se describen a continuación:

El Capítulo I: se refiere al marco teórico y las bases teóricas de la investigación, además habla sobre la historia y evolución del notario, los requisitos de la prescripción adquisitiva, así como el marco legal y los antecedentes de los estudios.

El Capítulo II: se expuso la formulación del problema detallando el contexto de la situación problemática, estableciendo el problema general, asimismo se expresaron los objetivos del estudio llevado a cabo.

El Capítulo III: se fundamentó la justificación y la delimitación de la investigación, además, se estableció el ámbito de estudio.

El Capítulo IV: se realizó el tipo y diseño de la investigación.

El Capítulo V: Se detalló cómo aplicar la propuesta de solución de la problemática de la investigación.

CAPÍTULO I:

MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION

1.1 Marco histórico

La prescripción adquisitiva tiene sus orígenes en las raíces del derecho Romano, donde se estableció su figura de “usucapio” que permitía adquirir la titularidad de un bien inmobiliario a través de una posesión tranquila y constante por el periodo de dos años. Justiniano en su código de leyes “Corpus Juris Civilis” generalizo el concepto de prescripción adquisitiva donde estableció el tiempo de posesión del bien inmueble para requerir la prescripción adquisitiva a 10 años, así como la posesión pacífica y el ánimo de comportarse como dueño.

Con la caída del imperio Romano, en la edad media el derecho romano mantuvo su influencia respecto a la prescripción adquisitiva en Europa, y se regulo que para solicitar la prescripción adquisitiva los plazos eran de 10 y 20 años y los requisitos variaban según la región y jurisdicción.

En el derecho canónico se exigía que el poseedor ocupe pacíficamente y de forma continua por un periodo de 30 años para solicitar la prescripción adquisitiva en Europa. En el Código Napoleónico, también llamado código civil Frances en el 1804, se estableció un marco jurídico para la prescripción adquisitiva en Francia entre otros países que lo acogieron de igual forma.

En el Artículo 221° señala que el plazo para solicitar la prescripción adquisitiva es de 30 años donde se pensaba que era un tiempo razonable para que el poseedor pueda

ejercer su dominio sobre el bien de forma pacífica y continua para adquirir el bien inmueble.

En el siglo XIX, muchos países de Latinoamérica adoptaron códigos civiles que establecieron la prescripción adquisitiva como medio para requerir la propiedad influenciados por el antiguo derecho Romano. Así es como, en Argentina en 1869, Chile en 1855, Colombia en 1887, México en 1870 y en Perú en 1852 adoptaron las prescripciones adquisitivas en sus códigos civiles correspondientes iniciando así su propia adaptación en cada uno de ellos.

En el Perú la prescripción adquisitiva se instituyó en el Código Civil del año 1852, que indicaba 20 de una posesión tranquila y constante para la adquisición del predio y en el año 1936 en su código civil se promulgó la disminución del plazo para solicitar la prescripción adquisitiva a 10 años.

En el año 1999 se podía realizar solo la prescripción adquisitiva vía judicial donde era la única con competencia para realizarlo, pero en ese mismo año de 1999 se publicó la ley 27157, que incluía el procedimiento de prescripción adquisitiva por vía notarial, quiere decir que desde ese momento la ley facultaba al notario para tener competencia y reconocer la propiedad por prescripción adquisitiva siempre que se satisfagan las condiciones requeridas por la ley. Dicha Ley se promulgó ante la necesidad pública donde la simplificación del proceso, los trámites burocráticos, ahorro de costos al realizarlo, sean a favor del poseedor solicitante en predios urbanos.

Hasta la fecha 2024 en el Perú, solo están facultados los notarios a realizar la prescripción adquisitiva a los predios urbanos tal como en el derecho romano donde la prescripción adquisitiva solo se daba en los predios urbanos, ya que existe dificultades para

determinar la posesión en áreas rurales donde puede ser más difícil certificar la propiedad del predio.

1.2 Bases teóricas

1.2.1 La posesión

González (2014) manifiesta con respecto a la posesión que es únicamente control voluntario del bien inmueble con relativa permanencia o estabilidad, sentenciado a la gracia pertinente, cuyo propósito es la utilización y el disfrute en cualquier instante, sin necesidad de un título legal que lo sustente. (p. 46)

En el momento en que un posesionario desee realizar el saneo del predio y consiguientemente a ello conseguir la titularidad del predio que está posesionando, debe interponer una demanda hacer y solicitar prescripción adquisitiva. La prescripción adquisitiva de dominio puede solicitarse de manera ordinaria o extraordinaria:

- **De forma Ordinaria.** Sucede cuando el poseedor tiene un título justo, se le denomina proceso ordinario, y solo la legislación requiere que demuestre cinco años de posesión interrumpida y de buena fe para obtener el título de propietario.
- **De forma Extraordinaria.** – Ocurre cuando la posesión es ilegítima y que no tiene ninguna clase de documentación, requiriendo que se demuestre diez años de su posesión.

1.2.2 La Prescripción adquisitiva de Dominio en el Código Civil peruano

Para Chuma (2016) menciona La prescripción adquisitiva es un método para obtener la propiedad mediante la tenencia continua, pacífica y pública, a título de dueño

y durante el período establecido por la legislación. Asimismo, para Sáenz (2017) dice que la adquisición del dominio o cualquier otro derecho real se consigue mediante la posesión constante e interrumpida, pública y pacífica. El plazo cambia según los elementos citados, se agreguen los de título justo y buena fe, o que falten ambos o alguno de ellos. por lo que el tiempo podría variar de acuerdo a ley.

Según Rojas (2017), La prescripción se refiere a la adquisición de una propiedad u otro derecho real sobre la misma propiedad, como resultado y consecuencia de la amplia tenencia.

Para Guijarro (2018) precisa que la prescripción adquisitiva es la adquisición de un derecho por la tenencia constante a través del tiempo establecido por el legislador y que cambia de acuerdo a los casos; de igual forma, determina que es una forma de adquisición a título originario, dado que la adquisición surge sin importar cualquier relación de hecho o legal con el anterior titular.

La prescripción adquisitiva es el dispositivo legal que admite al poseedor de un predio a obtener la propiedad del mismo, siempre que haya tenido un comportamiento señalado por ley y en el tiempo establecido.

En el artículo 950 del código civil, indica que la prescripción sobre el bien inmueble se obtiene por prescripción a través de la posesión continua, pacífica y pública como dueño durante diez años y se obtiene en cinco años cuando tienen justo título y buena fe.

1.2.2.1 Prescripción adquisitiva (usucapión) como castigo al titular

La prescripción adquisitiva se distingue principalmente por la entrega a un individuo poseedor de un bien, otorgándole el dominio completo frente a terceros y el

Estado. Enfatizando que el individuo que inicialmente tenía el bien como el propietario inicial pierde su propiedad a causa del descuido que lleva a cabo en el terreno. Basándonos en este criterio, podemos afirmar que la usucapión es una forma de sanción al dueño, dado que el comportamiento de abandono con su bien ha generado un daño económico y la paralización de su funcionamiento. Igualmente, Montero (2001) mantiene que, "La titularidad del derecho real es inalterable independientemente del método de su obtención y todos los individuos están obligados a honrarlo" (p. 69)

La pérdida de la propiedad implica que el dueño ha descuidado su propiedad en su totalidad, y tal descuido será penalizado con la pérdida de la titularidad del bien. Los derechos y bienes son reclamables y son resguardados por la ley, por lo tanto, si un dueño no presenta una reclamación contra su propiedad durante una etapa extendida de tiempo, de diez años, se comprende que existe una dejadez superior con relación al bien y que se encuentra en una etapa de total descuido, en cuyo caso, el reclamo jurídico que pueda existir sobre el bien del propietario antiguo se prescribe junto a su derecho de propiedad sobre el bien.

1.2.2.2 Naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva puede ser categorizada como un procedimiento que asiste y contribuye a la resolución de disputas relacionadas con la titularidad del terreno. Esto abarca la legislación relativa a la tenencia del terreno que finalmente cuestiona la protección y el derecho del ex dueño en beneficio de un poseedor que actualmente ejerce el derecho actuando como si fuera propietario.

Su carácter legal puede clasificarse como originario, dado que se obtiene de manera autónoma en relación al derecho anterior dueño; quiere decir, no hay ninguna relación; no obstante, simplemente por poseer existe una figura legal.

1.2.2.3 Requisitos de la prescripción adquisitiva

El artículo 950 del Código Civil menciona que se puede obtener una propiedad inmobiliaria por prescripción a través de una posesión pacífica, constante y pública.

- **La posesión pacífica**

La posesión pacífica no solo se lleva a cabo sin violencia, sino que también se lleva a cabo sin que ningún individuo la reclame judicialmente. Si el emplazamiento judicial tuvo lugar antes de la finalización del plazo para obtener la propiedad por prescripción, el poseedor quedará incapacitado para iniciar el proceso declarativo de la usucapión de propiedad. Sin embargo, si la demanda es rechazada y contiene un veredicto definitivo, y con el plazo culminado, el poseedor adquiere el derecho de presentarse ante el juez para solicitar que se le reconozca como dueño por prescripción del bien, sin que la duración del proceso le perjudique en el plazo

- **La posesión continua**

La posesión continua es cuando se practica a través del comportamiento posesorio efectuado en el inmueble, sin que exista oposición alguna, durante todo el lapso exigido por ley sin interrupción.

Habrá posesión continua en tres supuestos:

- a) Cuando se mantiene o se aplica de manera continua.
- b) Cuando la interrupción no supera el año
- c) Cuando, aunque persista por más de un año, se le restituye mediante sentencia.

Un individuo puede incluso perder la posesión, no obstante si presenta un interdicto dentro de un año y, como resultado positivo, recupera la posesión del bien inmueble, se piensa que hubo continuidad en la posesión.

El Artículo 953 de nuestro Código Civil prescribe: "La prescripción se entorpece si el poseedor pierde la posesión o es despojado de ella, sin embargo, este efecto se interrumpe si la recupera antes de un año o si se le restituye por una sentencia."

Se estableció la interrupción natural, esta norma sostiene que la culminación de la prescripción se interrumpe si el propietario pierde la propiedad o es despojado de ella. Además, añade que este efecto finaliza si se recupera inicialmente del año o si se le restituye el bien mediante una sentencia.

El poseedor del inmueble continuará ejerciendo la característica de posesión continua hasta que sea citado judicialmente con una demanda en la que un tercero o el dueño le requiera la entrega del bien inmueble, o sea, frente al juez, el derecho a tener el bien inmueble.

- **La Posesión publica**

La posesión publica se practica de forma que alcance ser percibida, descubierta por los terceros. No concierne que el propietario tenga conocimiento seguro del ejercicio de aquella posesión, es suficiente que aquel conocimiento sea posible.

1.2.2.4 La prescripción adquisitiva vía judicial

El objetivo de la prescripción adquisitiva es lograr la formalidad respecto al comportamiento del posesionario sobre un inmueble, logrando el cuadro jurídico de propiedad y de igual forma, la propiedad es un derecho inalterable e irrevocable, al tener el rasgo de respetable según la constitución del Perú.

Hay excepciones para privarse del derecho de un individuo a la propiedad mediante la expropiación que es recompensada por el estado. Sin embargo, está la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, en la que no se contempla ninguna

compensación o pago a favor del propietario del bien que pierde su derecho en contra del derecho del tercero que ha adquirido el bien de manera ilegal, y actúa como si fuera el propietario ya meritorio su dominio y derecho.

Con la prescripción de adquisición, los adquirentes se encuentran seguros de sus acciones desde que el enajenante las posee. En Perú, las fuentes de comunicación más serias podrían ser engañosas en sus poseedores, el derecho de adquisición puede resultar sumamente costoso. Este inconveniente se soluciona mediante la usucapión, dado que la verificación posesoria es más equitativa y sencilla que la valoración de documentos. (Lozano y Córdova, 2017).

De hecho, la prescripción adquisitiva se ha establecido como una manera más sencilla y fácil de conseguir un bien inmueble, favoreciendo el avance económico promovido por el estado. Por lo tanto, como Gunther Gonzales sostiene que el objetivo de la prescripción adquisitiva o La usucapión consiste en obtener la propiedad y de esta manera obtener un derecho conforme al marco legal vigente, cumpliendo con los requisitos para pedir la prescripción adquisitiva mediante el procedimiento judicial de acuerdo a los artículo 950 de código civil:

- ✓ Es necesario formular una demanda bajo la firma del demandante y del abogado autorizado.
- ✓ Se necesita una copia sencilla del DNI del solicitante .
- ✓ Se requerirá los planos de ubicación y perimétricos del predio.
- ✓ Se solicitará certificación municipal del poseedor.
- ✓ Se requiere una copia literal del registro de la propiedad de los últimos diez años si el terreno es urbano, y de los últimos 5 años si el terreno es rústico.

- ✓ Solicitaran el certificado negativo de inscripción expedido por SUNARP.
- ✓ Se requerirá de la declaración de testimonio de tres a seis testigos mayores de 25 años de edad.
- ✓ Se hará el reconocimiento judicial del inmueble en el caso de deslinde.
- ✓ Se deberá cancelar La tasa judicial por ofrecimiento de pruebas en el banco de la nación.
- ✓ Se deberá cancelar en el banco de la nación y presentar las cédulas de notificación suficientes en el expediente.

La prescripción adquisitiva es esencial para que los interesados poseionarios inviertan con más confianza para poder formalizar y obtener la titularidad sobre el predio y así obtener beneficios como el incremento del valor de la propiedad, conseguir una hipoteca sobre el predio con más facilidad, independizar el inmueble, anticipar o dar de herencia y sobre todo facilita su transacción comercial en el caso se quiera vender.

1.2.3 La Prescripción adquisitiva Vía notarial

El Estado, de acuerdo al Decreto Ley N°26002, establece la Ley del Notariado, que está vinculada con la Ley N° 26662, Ley N° 27333 y Ley N° 27157; otorgando diversas acciones, responsabilidades y derechos con el propósito de impulsar otra vía diferente a la vía judicial.

Asimismo, El aspecto crucial de la función notarial o del proceso notarial es que el notario proporciona la seguridad legal a través de la fe que concede a diversas acciones o declaraciones de voluntad, que tienen como objetivo certificar un real objeto social.

Tarragon (2011) Por esta razón, el trabajo del notario es crucial ya que verificará y plasmará en un documento lo que otros sostienen y a otorgar validez a las firmas. Sin embargo, en términos rigurosos, es un proceso muy complicado. (p.3)

La adquisición de dominio por medio notarial es el procedimiento que determina la adquisición de derechos sobre el poseedor de una propiedad que posea el comportamiento de dueño y efectúe los requisitos establecidos en el código civil.

La vía notarial con la prescripción adquisitiva representa una nueva alternativa valorada como una herramienta ágil y factible. Así mismo, es importante aclarar que la función del notario en relación con el procedimiento solo estaría autorizada de forma excepcional solamente demostrando la posesión continua, pública y pacífica durante un periodo de diez años, conforme a sus responsabilidades de otorgar y garantizar que los documentos que entregue el solicitante interesado, del mismo modo que establece la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333.

Con el paso del tiempo se han producido modificaciones en la ley peruana y una de las modificaciones claves en la usucapión ha sido la competitividad del notario. Esto se debe a que aumenta su autoridad para resolver cuestiones relacionadas con la usucapión, considerando que no está dictando un veredicto ni mucho menos está concediendo el reconocimiento de titularidad sobre la propiedad inmobiliaria, dado que no está emitiendo un juicio. Sin embargo, sí, está proporcionando su punto de vista actuando de manera legítima en relación al cumplimiento de los requisitos dictados en la ley.

Es preciso aclarar que solo se emplea la prescripción adquisitiva a los bienes que posean la característica urbana o que posean habilitación urbana.

La legislación existente presenta un vacío jurídico al impedir que los terrenos rurales y agrícolas puedan acceder a la vía notarial para pedir la prescripción adquisitiva. Se podría suponer que hay algún tipo de discriminación en relación al saneamiento de dichos terrenos. Esto no quiere decir que haya una ampliación a la normativa actual (ley 27157) para que pueda adicionarse a la legislación su implementación a los inmuebles que tengan la característica rural, consiguiendo así extender la facultad al notario con finalidad de efectuar un proceso considerablemente más corto con la pretensión de expresar un proceso de prescripción sin requerir realizarlo judicialmente, en el que tiene mayor inversión económica además también un mayor tiempo la cual se va ampliando aún más por la carga procesal que existe en los juzgados en el país.

El Estado peruano, mediante el decreto ley N°26002, establece asignando diversas tareas, responsabilidades y derechos con el objetivo de favorecer una ruta diferente a la vía judicial por medio de la notarial.

El aspecto esencial de la labor del notario es que otorga la seguridad legal a través de la fe acreditando a distintas acciones y expresiones de voluntad que tiene que certificar en la sociedad. Por esta razón, el trabajo del notario puede considerarse sencilla, como si solo se centrara en registrar en un documento escrito lo que otros expresan y en validar sus firmas. Sin embargo, en términos rigurosos, es una tarea sumamente complicada. (Borrell, 2011).

La vía notarial a través de la prescripción adquisitiva se forma un nuevo camino a considerar como una manera rápida y factible, además se puntualiza que la facultad del notario con relación a este procedimiento estaría solo autorizada para la manera extraordinaria de prescribir exponiendo la posesión de forma continua, publica y pacífica por un espacio de diez años.

a) La declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio

La declaración se refiere a la expresión de voluntad entre individuos plasmada en un documento que tenga certificación notarial. Este documento debe tener como característica la autenticidad y seguirá siendo válido hasta que alguna resolución judicial determine lo opuesto. Es requerido expresar lo que señala el autor Casanova (2017) "La labor notarial no solo implica otorgar forma a un acto o negocio legal específico, sino también certificar aquel hecho." Por lo tanto, la tarea puede condensarse en dar forma pública. (p. 17).

De manera informativa se indica que el registrador público realiza un papel importante en la inscripción de los procesos de usucapión, donde debe evitando valorar la validez de aquellos procedimientos que son exclusivamente deber del notario. Bajo ese contexto, se determina que el notario desempeña un papel que podría ser designado como cuasi jurisdiccional, dado que desempeña una función parecida a la de un juez en relación a estos procedimientos.

b) Tratamiento legal sobre prescripción adquisitiva notarial

En la ley 27157, Se establece el procedimiento a seguir en la gestión de la usucapión, estableciendo la verificación, legalización de acuerdo al formulario registral y, en caso de resistencia, la desistencia de la acción.

La gestión jurídica de la usucapión notarial también abarca la ley 27333 "Ley complementaria a la ley N° 26662, la ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones", que detalla en el artículo N° 5 el

procedimiento a seguir, puntualizando el cumplimiento de lo establecido en el artículo 504 y los sucesivos.

En la actualidad, ninguna de estas regulaciones ha estimado a los terrenos rurales o agrícolas un componente de las responsabilidades del notario para implementar o poner en práctica la figura de la usucapión. Ergo, la investigación para modificar la legislación para ampliar la competencia del notario y que esté dentro de sus responsabilidades llevar a cabo el trámite aplicable a los terrenos rurales al igual que a los terrenos urbanos, requeriría la petición de parte del poseedor, como sus documentos pertinentes que revelen su propiedad durante el tiempo establecido.

c) Competencia del notario en la prescripción adquisitiva

El poseedor que lleva a cabo el procedimiento de adquisición de su inmueble a través de la vía notarial debe utilizar la competencia adecuada, por lo que es imprescindible acudir al notario situado en su provincia. Por ejemplo, si se está solicitando un terreno dentro de la jurisdicción de Lima y un notario con autoridad dentro del territorio del Callao participa en el proceso, tendría una razón para anular el documento público que se va a emitir. Sin embargo, el procedimiento continuará, pero cuando el documento llegue a los registros públicos, el registrador posee la capacidad requerida para tachar y devolverlo para comenzar de nuevo ante un notario con la competencia jurisdiccional.

En cuanto a la competencia, también es necesario comprobar la calidad del individuo como notario. Esto quiere decir que el individuo debe ser abogado y aparecer como notario dentro del colegio de notarios de la provincia donde se ubique.

En temas propuestos acerca de los terrenos rurales, el propietario que solicite la usucapión notarial obligatoriamente debe visitar al notario más próximo a su provincia para cumplir con el trámite requerido.

d) Actos notariales según la ley

La Ley No 27157 regula las acciones del notario en su Artículo 5 sobre las funciones relacionadas con la fe pública en donde el notario posee la responsabilidad de captar con sus sentidos todas las expresiones o datos que se estén suministrando.

El notario debe utilizar estas habilidades, sin embargo, al hablar de la adquisición de dominio por medio notarial, no se está llevando a cabo un acto de percepción, sino que se está llevando a cabo un procedimiento de juicio donde la fe pública está implicada.

Para obtener la declaración de notoriedad, debe tener el notario una certeza positiva antes de solicitar la declaración de notoriedad sobre la propiedad que el interesado desea usucapir. En este escenario, al ser una estimación o un juicio, el notario tiene la obligación de valorar los medios de prueba de forma conjunta, empleando su valoración lógica. (...). En este lugar, el trabajo notarial se parece al de un juez. (...) En este caso, la acción notarial no conlleva el acto de fe pública, ya que no nos encontramos ante la confirmación de un hecho que el notario sabe por sus sentidos, sino frente a una valoración o criterio. (Casanova, 2017, pp. 18-19).

Así pues, se podría afirmar que la adquisición notarial de bienes es un hecho de juicio notarial, A diferencia de los contratos y actos llevados a cabo ante el notario que tiene la obligación de otorgar fe pública, que son hechos de percepción.

e) Trámite para realizar la prescripción adquisitiva vía notarial

Para comenzar este trámite, el poseedor debe llenar y presentar una solicitud al notario, adjuntando pruebas de la posesión y cumplimiento de los requerimientos legales. El notario verifica el expediente minuciosamente para realizar un reconocimiento físico del inmueble y publicará avisos para que terceros involucrados se informen y puedan oponerse sea el caso.

Si no existe oposición, el notario expondrá la prescripción adquisitiva a través de un acta de notoriedad, que posteriormente se inscribirá en los Registros Públicos.

Este proceso suele ser más rápido que el de la vía judicial, pero si surge alguna oposición de algún tercero involucrado, el caso será dado por finalizado y se tendrá que hacer por otra vía legal.

La petición, debidamente redactada y firmada por los solicitantes y acreditada por un abogado competente, debe contener lo siguiente:

- ✓ Detalle exacto de la fecha y método de adquisición, además del tiempo de tenencia.
- ✓ Nombre y dirección del responsable registral, si corresponde.
- ✓ Nombre y ubicación de su transferente inmediato.
- ✓ Nombre y ubicación de los dueños o residentes de los terrenos colindantes.
- ✓ Copia literal del registro del bien inmueble que será objeto de la adquisición.
- ✓ Certificado municipal de la persona que figura en sus registros como dueño y los recibos de autoevaluación abonados de los últimos diez años.
- ✓ Pagos cancelados de electricidad, agua y teléfono durante los últimos diez.

- ✓ En caso de que el terreno tenga edificación, es necesario presentar documentos para tramitar la inscripción de fábrica, proporcionados por un arquitecto o Ingeniero Civil verificador registrado en SUNARP.
 - ✓ Manifestación testimonial de tres a seis individuos, que sean mayores de veinticinco años, de preferencia residentes u ocupantes de las propiedades contiguas al terreno.
 - ✓ Una copia sencilla del documento de identidad del peticionario.
- Es Importante que:
- La petición debe entregarse al notario de la provincia en donde se encuentra el bien inmobiliario.
 - Los ciudadanos de Perú deben aportar el sello de la última votación en el DNI, obtener la dispensa o la anulación de la multa, dependiendo del caso, y realizar de manera exitosa la comprobación biométrica.
 - Los registros públicos deben emitir documentos con una validez que no exceda los treinta días.
 - El origen del trámite estará sometido a la valoración de los documentos exhibidos.

f) Regulaciones de la aplicación de la prescripción adquisitiva para los predios

De acuerdo al artículo 4 del Reglamento de la Ley No 27157, los siguientes bienes tienen el reconocimiento legal y la inscripción registral::

a) Inmuebles urbanos.

b) Predios que dispongan de un proyecto de acondicionamiento urbano con una edificación conjunta aprobada.

c) Propiedades situadas en lugares urbanos consolidadas que sean reconocidas como urbanas en la municipalidad adecuada e inscritas como rústicas en el Registro de Bienes Inmuebles.

Además, si es el caso, incluye la tarea de sanear las titulaciones y su inscripción.

La norma se complementa con otras normativas y resoluciones plenarias, lo que constituye la regularización que incluyen:

1. Predios situados en lugares urbanas sin construcción.
2. Predios que posean proyecto admitido de habilitación urbana con construcción paralela.
3. Predios que posean construcciones a pesar de que la edificación no sea elemento de un procedimiento de regularización
4. Inmuebles urbanos
5. Terrenos con construcciones materia a regular.
6. Terrenos situados en lugares urbanos afianzadas que sean reconocidos como urbanos en la Municipalidad correspondiente y registrados como rústicos en el Registro de Bienes Inmuebles.
7. Terrenos con construcciones registradas que no están sujetas a ninguna regulación.
8. Predios situados en lugares urbanos a pesar de que no se haya registrado el proyecto de autorización para la habilitación urbana.

1.2.4 El papel del notario en la historia

La vía notarial no es un instrumento contemporáneo, ha poseído un impacto en diversas culturas a través de la historia. Se podría interpretar al notario como una transformación de la figura del escriba, aquella persona que en el periodo de la cultura egipcia poseía la autoridad para redactar documentos como contratos, desempeñando una labor bajo la autoridad de una institución sacerdotal. En la civilización hebrea, los escribas desempeñaban diversas tareas, categorizándolos como escribas reales en las que su obligación era para el monarca y la familia real.

Los escribas legales tenían la responsabilidad de interpretar, redactar y defender todos los textos relacionados con lo jurídico. Además, existían los escribas del pueblo que tenían un cargo específico para redactar acuerdos entre individuos o personas, y finalmente, los escribas del estado que ocupaban cargos en el consejo del estado, tribunales u otra entidad pública que requería sus servicios.

Como se puede apreciar, empezaron a reconocer figuras similares al notario, que a la vez poseen similitudes con el papel del abogado o inclusive el funcionario que concurría en los tribunales actuales. Esto implica que su progreso ha sido tangible en el presente, debido a su implicación en diversas sociedades.

Grecia es una de las culturas con mayor influencia, donde los notarios, conocidos como MNEMONS, formalizaban y registraban cualquier documento público, incluso los pactos con el estado y simultáneamente con los individuos; según Sánchez (2010) que: “El notariado es ciencia y arte” (p. 4).

A medida que nos aproximamos, descubrimos el inicio del nombre en la cultura e imperio romano que se destacaba la figura del notario. Su labor era redactar acuerdos, contratos entre individuos, otorgándoles mediante su firma un carácter genuino y

auténtico. Además, ponía su firma personal en el documento, lo que le daba un matiz de autenticidad y confianza mutua entre las partes involucradas, garantizando la autenticidad del documento.

Cada documento que el notario certificaba, requería la transcripción de un acta y también debía existir un registro de lo realizado, por esta razón, Castillo (2017) sostiene que:

El estudio del órgano notarial en el Derecho Romano nos indicaría que a finales de la República el órgano notarial se estableció, posiblemente en función de la relevancia que se empieza a otorgar a la escritura, emergen clases de notaire, actuarii librari, entre otros. (p. 70).

La figura del notario en el Perú, se originó mucho después que en las civilizaciones antiguas o sociedades donde se desempeñó como escribano u otra clase de título para este oficio. En Perú, el término notario no se utilizaba, sino que se denominaba escribano para la función notarial. Sin embargo, ese panorama se modificó con el paso del tiempo y las entidades normativas. En 1911 se promulga la ley 1510 que da origen a la figura legal de notario. Esta legislación contenía varias brechas legales e incluso varios fallos en relación a la autonomía de la función notarial que actualmente existen. El poder judicial, al inicio, era el encargado del nombramiento y supervisión de los notarios. La ley del notariado presentaba un gran desafío al permitir que individuos obtuvieran el puesto de notario sin anteriormente ser abogados, por lo que no requerían estudios legales para desempeñar esta labor pública, ya que los notarios desempeñaban un cargo legítimo pero limitada en leyes.

Como en la realidad, los cuerpos normativos igualmente evolucionan, por lo que, tras 68 años, se modifica la ley en 1979 mediante la ley N° 22634. En esta ley se evidencia la separación con el poder judicial, dado que tanto la asignación como la supervisión de la notaría o posición notarial se vuelven autónomas, de la misma manera, de incrementar las exigencias para conseguir el cargo de notario. Luego se produjo otra transformación con la ley N° 26002, la cual tuvo un papel firme y unificador, debido a que todas las creaciones emitidas en años previos fueron estimadas en un solo cuerpo normativo, uniendo los criterios existentes en los anteriores cuerpos normativos. El último cambio registrado se realizó a través del decreto legislativo N° 1049, el que definió la forma actual de las tareas notariales, junto con los principios y regulaciones que las rigen y establecen. En definitiva, hoy en día, la evolución percibe al notario como: El experto en derecho que desempeña al mismo tiempo una responsabilidad pública de brindar a los ciudadanos la seguridad jurídica en el contexto del tráfico legal no judicial. (Borrell, 2011).

El notario posee capacidad en términos de las regulaciones que lo rigen. Por lo tanto, para actuar como notario y certificar documentos que implican procedimientos entre entidades particulares, es imprescindible especificar la competencia del notario que tiene como objetivo examinar y efectuar un análisis riguroso de autenticidad.

El artículo 5, de la ley 27333 complementaria a la Ley No 26662, define la facultad del notario de ejercer la prescripción adquisitiva. Además, el art. 21 de la ley 27157 establece que el notario tiene la facultad de utilizar la usucapión. La imagen del notario tiene la competencia conforme a las normativas vigentes en vigor para llevar a cabo un proceso de adquisición de dominio, sin embargo, solo es ajustable para aquellos

terrenos denominados urbanos. Es importante destacar que el notario, para cumplir con la formalidad en el procedimiento, debe acatar los procedimientos determinados en el código civil y procesal civil.

1.2.5 Predio Rural

El predio rural para Spahn (2004) es el espacio donde prevalecen las actividades de producción del sector primario, incluyendo así mismos espacios naturales con una planificación para realizar sistemas de transporte, sistemas industriales, producción y traspaso de energía eléctrica con población y servicios esparcidos.

En la Ley de Registro de Predios Rurales, el Decreto Legislativo No 677 define y define al Predio rural como la parte de la tierra ubicada en áreas rurales o en áreas de crecimiento urbano, identificada como zona intangible, destinada al trabajo agrícola, pecuario y forestal. De igual manera, se define como terreno rural a los terrenos eriazos aptos para propósitos agrícolas.

Podemos mencionar que en nuestro país el concepto de rural concretamente con respecto a la formalización del predio, está emparentado a tema como la agricultura, el acceso a derechos de las personas con recursos limitados que incluye un elemento económico de inclusión de tierras a las plazas comerciales. La propiedad rural, por sus características específicas, ha poseído, moderaciones especiales para su normativa, comenzando desde la Ley de Reforma Agraria y sus evoluciones, hasta llegar a su derogación por el Decreto Legislativo N° 653, que ratifica la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario (1991) y la Constitución de 1993.

1.3 Marco legal

El marco Legal en el Perú de la prescripción adquisitiva se regula en los siguientes dispositivos legales.

➤ **Constitución Política del Perú**

- **Art 70°**, menciona que el derecho a la propiedad es inalienable, y es responsabilidad del Estado, mediante sus instituciones, proteger y proteger este derecho que beneficia a todos los individuos.

➤ **Código Civil**

- Art. 950°, define que la propiedad se obtiene por prescripción mediante la tenencia continua, pacífica y pública a través de diez años y se alcanza a los cinco años presentando un título justo y de buena fe.
- Art. 952°, Menciona que quien obtiene un bien por prescripción podría insertar una demanda ante el Poder Judicial para que se le reconozca como propietario.

➤ **Código Procesal Civil**

- Art. 486 inc. 2, establece que la prescripción adquisitiva como asunto contencioso se gestiona como un procedimiento abreviado.
- Art. 504 inc. 2, indica que el poseedor debe tramitar su demanda como procedimiento abreviado para que se reconozca dueño por prescripción.
- Art. 505 establece que las exigencias preestablecidas además de los artículos 424 y 425, la demanda de cumplir:

1. Se exhibirá la duración de la posesión del demandante y las causales, la fecha y circunstancias en las que se obtuvo, si se trata del individuo que posea derechos en el bien, y si es posible, los nombres y ubicación de los propietarios o residentes de los terrenos continuos.
2. Se describirá el terreno con la máxima precisión posible. Para terrenos, se anexarán los planos del sitio y perimétricos, así como el detalle de las construcciones actuales, todos ellos firmados por un arquitecto o ingeniero colegiado y apropiadamente autorizados por la municipalidad correspondiente. Si es necesario, el Juez podría pedir la entrega de los recibos de pago de los impuestos del inmueble.
3. En relación a bienes registrables en el registro público o privado, se añadirá la copia literal de los registros correspondientes de los diez últimos años, si se trata de terrenos urbanos, o de cinco años si se trata de terrenos rústicos o bienes muebles, o un certificado que evidencie que los terrenos no están registrados.
4. Se brindará obligatoriamente como prueba el testimonio de tres a seis individuos de veinticinco años de edad a más.
5. Refiriéndose de deslinde se brindará como prueba el reconocimiento judicial físico del inmueble.

- **Ley N° 27333 Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones.**

- Art. 5° inc. K dispone que dicho procedimiento incluye la afirmación de la adquisición de dominio de predios situados en áreas urbanas, de esta forma se excluyen los terrenos rurales.
- **Ley 27157**
- Art. 21°, menciona que el notario tiene la facultad de utilizar la usucapión. Según las normativas vigentes, la figura del notario es competente para lograr el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo, solo es ajustable para aquellos terrenos denominados urbano. Es importante destacar que el notario, para cumplir con la formalidad en el procedimiento, debe acatar los procedimientos determinados en el código civil y procesal civil.

1.4. Antecedentes del estudio

1.4.1 Antecedentes Nacionales

Sosa (2019), concluye que es completamente posible que la adquisición de dominio de terreno rural sea una ocupación notarial, ya que proporciona seguridad legal al requerir un conjunto de documentación técnica y legal para validar y certificar la propiedad.

De la Cruz y Pérez (2020) concluyen que, en Perú, la prescripción adquisitiva es un procedimiento que necesita ser simplificado, adaptándose a las reglas del entorno social del propietario que aspira a obtener el reconocimiento como dueño. En cuanto a los requisitos de prescripción, el juez debe interpretar las normas de acuerdo a sus criterios, dado que hay lagunas en nuestra legislación en este tema particular, donde resulta necesario y viable aplicar el principio de razonabilidad cuando se presentan

auténticas disyuntivas y conflictos de derechos. Es necesario reconocer que las publicaciones internacionales nos proporcionaron una perspectiva más amplia de un análisis comparativo en relación con nuestras leyes.

Ataucusi (2018) concluye que, la intención principal de la prescripción adquisitiva es asegurar y resguardar al poseedor del dueño antiguo, tal como indica el Art. 950° del CC, con el objetivo de conceder un bien inmueble a quien ha poseído en su poder de habitabilidad por diez años a más; no obstante, se pueden hallar sentencias sin fundamentos en sus alegatos, lo que requiere una modificación para optimizar nuestro sistema normativo.

Nevado (2020) En su tesis "la efectividad de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de terrenos rurales" para conseguir el título de abogado en la Universidad Autónoma del Perú, se concluye que, apoyándose en las evaluaciones de los argumentos, se establece que el apoyo legal para la aplicación de la prescripción adquisitiva sobre terrenos rurales en el contexto y vía notarial es totalmente viable.

Martínez (2023) es su investigación concluye que el paso sencillo del tiempo del posesionario que verdaderamente tiene comportamiento de propietario, quiere decir que el poseedor practique los atributos del derecho de propiedad, ya que la normativa legal actual castiga al propietario con el quebranto de su derecho.

1.4.2. Antecedentes Internacionales

Pasto (2020), en Ecuador concluye mediante su investigación, que la prescripción extraordinaria de dominio se podría demandar sobre los bienes que se hallan constituidos en patrimonio familiar, por lo que los propietarios permitieron que desaparezca la finalidad social que consiste en hacer uso y disfrute de los bienes que

componen el patrimonio familiar, por lo tanto el posesionario del bien inmueble podría por ámbito judicial solicitar se le respete y reconozcan sus derechos obtenidos a través del tiempo cumpliendo los requisitos y formalidades requeridos por la Ley.

Sáenz (2017) en su tesis concluye que se ha demostrado que existen situaciones donde la implementación de este aspecto legal ha dañado el derecho a la propiedad por ende, es preciso realizar la implantación de estrategias específicas para perfeccionarla y sea totalmente viable.

En Ecuador **López (2017)** en su investigación concluye que, en los temas de prescripción adquisitiva, el poseedor debería presentar oportunamente la demanda por la vía judicial cumpliendo con los requisitos de ley ya que el mismo juez civil de ninguna forma puede declarar de manera autónoma la prescripción adquisitiva de dominio a pesar de que el posesionario logre alcanzar todos los requisitos de ley.

Bolívar (2016) En su estudio, determina que los componentes efectivos para poseer una posesión son la captura material del objeto (corpus) y la postura de señor y propietario (animus domini). La figura legal de la adquisición de dominio resguarda el derecho a la propiedad en todas sus manifestaciones, con el objetivo de cumplir con la compromiso social y ambiental conforme al apartado (26) del artículo (66) de la Constitución de la República del Ecuador de (2008). En la prescripción extraordinaria de adquisición de dominio, se presupone que el poseedor tiene el derecho de buena fe, incluso si escasea un título de transferencia de dominio.

Chuma (2016), concluye que la prescripción adquisitiva de dominio es adecuada para justificar el derecho de los bienes raíces que se poseyeron conforme a lo estipulado en la ley. Esto significa que debe actuar como dueño, manteniendo una posesión pacífica,

tranquila y pública, sin interrupciones, en el período de quince años establecido en la legislación actual de Ecuador.

1.5. Marco conceptual

1.5.1. Notario

Gonzáles (2012), experto en derecho notarial y registral, enfatiza que hay un requerimiento social que permite a la notaría proporcionar el respaldo legal a los sucesos y contratos en los que interceda, lo que genera la confianza requerida en el contexto de la contrato y, además, reduce las posibles orígenes de problemas o disputas. La labor notarial se centra en la certificación de los actos, o expresión de voluntad que debe garantizar una acción social. Esto significa que el propósito de certificar es garantizar a través la certificación notarial la autenticidad de la documentacion que se presentan como un acto o negocio legal. (página 1169).

1.5.2 Posesión

La posesión es la capacidad íntegra y personal sobre un bien, ejercida como propietario. En el concepto común de posesión, esta se interpreta como un dominio o poder de hecho vinculado a un bien.

Gonzáles (2014) señala que solo con la posesión se obtiene el control facultativo de un inmueble con estabilidad o permanencia, destinado a un provecho personal, cuyo propósito es la utilización y el disfrute en cualquier instante, sin requerir de un título legal que valga de base" (p. 46).

1.5.3 Propiedad

Según Acosta (2017) “proviene del vocablo “propium”, podría ser entendido como "lo que pertenece a un individuo", "lo que es característico de un individuo específico", y siguiendo esta línea de pensamiento, el autor menciona que, de un modo más general y extenso, la propiedad se refiere a lo que pertenece a un individuo específico de forma próxima y cercana.

Para Engels (1999) La propiedad constituye, sin duda, el control más predominante que ejerce un bien que la ley otorga a un individuo.

Por otro lado, Villanueva (2018) sostiene que la propiedad puede ser determinada como la totalidad del poder legal de un bien. Propone que la propiedad debería ser descrita como el derecho real que incluye el ámbito de poder en relación a todos los poderes permitidos sobre el bien.

1.5.4 Predio Urbano

Se refiere al terreno preparado y acondicionado para uso urbano, que incluye los servicios de acceso, tales como abastecimiento de agua y drenaje, electricidad, y sistemas de iluminación comunitaria. Se trata del terreno que ha sido objeto de un proceso administrativo para conseguir este estatus. Es posible que no tenga pistas y veredas.

1.5.5 Predio Rural

Es la propiedad inmobiliaria que se compone de una superficie de terreno no autorizada ni tratada para uso urbano, por lo que no cuenta con accesos compartidos, sistemas de abastecimiento de agua, sistemas de drenaje, sistemas de iluminación pública, pistas ni veredas.

El predio rural para Spahn (2004) es el espacio donde prevalecen las actividades de producción del sector primario, incluyendo así mismos espacios naturales con una planificación para realizar sistemas de transporte, sistemas industriales, producción y traspaso de energía eléctrica con población y servicios esparcidos.

1.5.6 Formalización de la propiedad

Proceso de mediación pública, indicado en un grupo de disposiciones, políticas, jurídicas, prácticas y administrativas que corresponden a los lugares ocupados, cuyo camino se ha determinado en concordancia con la ley y que ayudan a optimizarlos en términos urbanos, garantizando la seguridad de la posesión y analizando la dimensión de la población favorecida (Durand, Pajoni, De Moraes).

1.5.7 Prescripción Adquisitiva

Gonzales (2018) señala que la prescripción adquisitiva o usucapión es el método efectivo para adquirir una propiedad completamente independiente y sin dependencia de otro individuo, que se lleva a cabo durante un extenso lapso de tiempo, y es imprescindible que el propietario anterior no manifieste una voluntad formal de oponerse. (p. 3). Para Irazola (2018), La prescripción adquisitiva se basa en la necesidad de estructurar la propiedad a partir de una robusta base de documentos reconocidos, lo cual no sería factible si tuviese que presentar la prueba diabólica de la propiedad hasta el primer comprador. Por ende, la prescripción implica la consecuencia de tener en cuenta el plazo máximo permitido, como el inicio, dando comienzo a la propiedad. Hay principalmente un amplio y profundo motivo que respalda la prescripción sobre el uso de los bienes y su aporte social. Por esta razón, más que el propietario que tiene un título

y no utiliza un bien como propiedad en uso, será el propietario quien sí lo emplea y lo lleva a usar.

Entre el dueño que deja de usar su bien y en cuyo descuido existe una presunción de abandono, y el poseedor que le proporciona un uso constante, e interrumpible, sin reclamo de oposición del propietario, la ley decide por acreditar a este en nuevo propietario.

Albarejo (2004) sostiene que "La usucapión es una forma originaria de obtener el derecho usucapido, donde la adquisición no se fundamenta en ningún derecho previo. Esto significa que el usucapiente no lo adquiere porque el que lo poseía se lo transfiera, sino que se transforma en poseedor del mismo independientemente de que anteriormente lo fuera otro individuo debido a que ha estado actuando de esta manera. Es debido a que un derecho nuevo, discordante con el anterior, se instaura sobre la cosa, lo que implica que quien anteriormente lo poseía sobre ella pierde su derecho" (p. 16).

CAPITULO II:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 Descripción de la realidad problemática

La prescripción adquisitiva de dominio es una institución relevante ya que facilita el proceso de titulación, transforma al poseedor ilegítimo en dueño y tener la libertad de utilizar dicha propiedad, así como ejercer el derecho a la propiedad. Debido a su relevancia y demanda, está regulada en varios países.

En Perú, la adquisición adquisitiva de dominio, nombrada también usucapión, es un instrumento jurídico comúnmente utilizado, que se refiere a la manera de obtener el derecho de propiedad de un bien mueble e inmueble a través de la posesión.

Es una alternativa adecuada e idónea para los posesionarios que viven en la informalidad y buscan ser reconocidos como legítimos propietarios sobre el bien que poseen, situados mayormente en zonas rurales, pueblos jóvenes y zonas alejadas en donde el Estado se encuentra ausente y mantiene su constante desinterés, siendo así este sector el grupo social económico más vulnerables ante el descuido de nuestras autoridades.

Bolivia, ha regulado la prescripción adquisitiva o usucapión en predios rurales y describe al procedimiento a través del cual un individuo consigue obtener la propiedad de un predio rural mediante su ocupación y el uso pacífico y continuo del mismo durante un período determinado de tiempo. En comunicación personal, el 01 de diciembre de 2024, Hassenteufel, Notaria de La Paz, Bolivia estableció que “La prescripción adquisitiva en general es un proceso que se desarrolla netamente por vía judicial”.

En la legislación ecuatoriana el único que puede realizar la prescripción adquisitiva es el juez civil. El notario en Ecuador, no está facultado para realizar la prescripción adquisitiva para ninguna clase de inmuebles, pero si para ayudar a los interesados a preparar y protocolizar los documentos necesarios requeridos para conseguir la usucapión deseada.

Como se puede observar tanto como en Bolivia y como en Ecuador no existe la prescripción adquisitiva vía notarial ya que según su código correspondiente es exclusividad del juez civil realizar las siguientes acciones ante un inminente poseedor interesado.

Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito de Ecuador donde indica "En Ecuador la prescripción adquisitiva de predios rurales es un proceso judicial absoluto".(02/12/2024).

En el Código Civil de Perú, la prescripción adquisitiva está regulada en el Artículo 950 del Código Civil. Este Artículo menciona que la propiedad inmobiliaria se obtiene por prescripción a través de la posesión continua, pacífica y pública como dueño a través de diez años, y en cinco años a través de título y buena fe.

De igual manera, Gonzales (2018) establece que "La prescripción adquisitiva, además También denominada usucapión, es el procedimiento para obtener la propiedad a través de una posesión independiente y sin necesidad de otro, que se extiende a través de un largo periodo de tiempo, siempre que el dueño antiguo no exprese una intención formal de discordancia" (p. 3).

En nuestro país, si un poseedor quiere llevar a cabo el saneamiento del terreno para conseguir a tiempo la titularidad del bien inscrito en registros públicos, debe efectuar la prescripción de adquisición, que se lleva a cabo de dos maneras.: (1) Mediante un procedimiento judicial, que alcanza a los predios urbanos y rurales, que es específicamente para predios urbanos con o sin construcción, por lo que se gestiona a través de los juzgados civiles

presentando la característica de ser un proceso largo, con una duración de varios años incluso exista o no una persona que se oponga ante la pretensión. (2) A través de la vía notarial, que a la fecha solo está destinado para predios rurales, donde la parte interesada solicita al notario del lugar donde se sitúa el inmueble rural en posesión, la inscripción de la misma en Registros Públicos. De acuerdo con el art. 21 de la Ley 27157, "los Notarios están autorizados para gestionar peticiones de adquisición de propiedades cuando existe una posesión continua, pacífica y pública como dueño a través de diez años", lo que, en contraposición al sistema judicial, se percibe como más ágil y asequible debido a que tiene menos barreras burocráticas.

A través de la Ley No 27333 se regula el procedimiento notarial de adquisición de dominio, y en su Art. 5o inc. K establece que este procedimiento incluye la declaración de adquisición de dominio de terrenos situados en áreas urbanas, excluyendo de esta forma a los terrenos rurales.

Podemos citar algunas definiciones para entender el concepto de predio rural:

"La zona rural es un terreno abierto con escasa población, un alto porcentaje de espacio sin ocupar y la tierra se utiliza para la producción primaria." Además, sus habitantes se apoyan considerablemente en las actividades primarias de producción." (Atchoarena y Gasperini, 2004:37).

El art. 13° del Reglamento de la Ley N.° 28294, el mismo que fue aprobado por D. S. N.° 005-2006-JUS, dispone en el Art. 13. Inc. B "Se clasificarán como terrenos rurales aquellos que se encuentren afuera de la zona urbana identificada como tal en los planes de acondicionamiento territorial aptos por la Municipalidad, correspondiente."

El Art.1 de la Ley No 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de terrenos rurales establece que dicha ley busca definir el marco jurídico para la implementación

del proceso de saneamiento físico-legal de la formalización de los terrenos rústicos y de tierras eriazas autorizadas en el país...” En su Art. 7 establece que "Los propietarios obtienen su propiedad de un terreno rústico de propiedad privada mediante el ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública como dueño, siempre y cuando certifiquen que el terreno se utiliza económicamente con fines agropecuarios durante un periodo no menor a cinco o cinco años."

Para tal fin, las autoridades de los gobiernos regionales envían un fallo administrativo de declaración de propiedad mediante la adquisición de dominio, siguiendo un proceso establecido en el ordenamiento de esta ley.

Es así que, surge el gran inconveniente para aquellos posesionarios de menos recursos, que poseen durante muchos años un predio, en zonas rurales que heredaron en su mayoría de familiares y que por falta de economía y conocimiento nunca logran inscribir en Registros Públicos el bien inmueble. Se ha podido evidenciar, que estos poseedores no tienen ningún documento que acredite un derecho de propiedad y que actúan a través de la buena fe y considero injusto que éste sector socio económico no pueda acceder a solicitar por medio del trámite notarial la inscripción del bien que poseen donde gracias a sus características en tiempos y costos sean adecuados y convenientes para ellos, perdiendo una gran oportunidad de formalizar la inscripción de su propiedad donde el estado pueda brindarles la seguridad, protección y derecho a la propiedad. No obstante, hasta la fecha sólo se ha legalizado este proceso vía notarial para tales terrenos que posean la atribución de ser urbanos.

Este estudio tiene de objetivo sugerir esta vía notarial equivalente para los terrenos rurales, modificando la legislación vigente con el fin de ofrecer una alternativa viable en la vía notarial para el interés de cualquiera, sin ninguna discriminación, sin importar el lugar en donde se encuentre la propiedad.

2.2 Formulación del problema general y específicos

2.2.1. Formulación del problema general

- ¿Cuáles serían los fundamentos jurídicos para que el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?

2.2.2. Formulación del problema específico.

- ¿Cuáles son los requisitos para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio notarial en el Derecho peruano?
- ¿Cuál es el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio regulado en la ley 27333?
- ¿Qué es un predio rural y cuáles son los requisitos establecidos para su formalización de conformidad con el ordenamiento jurídico peruano?

2.3. Objetivo general y específicos

2.3.1. Objetivo general

- Analizar cuáles son los fundamentos jurídicos para que el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

2.3.2. Objetivos específicos

- Precisar cuáles son los requisitos para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio notarial en el Derecho peruano.

- Conocer cuál es el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio regulado en la ley 27333.
- Estudiar qué es un predio rural y cuáles son los requisitos establecidos para su formalización de conformidad con el ordenamiento jurídico peruano.

CAPITULO III:

JUSTIFICACION Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION

3.1 Justificación e importancia del estudio

La actual investigación, aborda un problema para los ciudadanos que tienen predios en lugares rústicos y eriazos y que no pueden acceder a los beneficios que la prescripción adquisitiva vía notarial les ofrece, además su falta de regulación forja un impacto negativo en el desarrollo económico y social del país.

A través de un enfoque justo de la investigación busca contribuir al aspecto teórico y práctico para que la regulación de la ley del notariado se modifique para ampliar las facultades del notario con relación a los predios permitidos para su intervención y formalización.

A continuación, se ostentan justificaciones principales del estudio: teórica, y práctica.

3.1.2 Justificación teórica

La justificación teórica se fundamenta en la importancia y trascendencia del tema materia de investigación, pues la presente investigación tiene como objetivo principal analizar cuáles son los fundamentos jurídicos para que el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva vía notarial, a efectos de proporcionar a aquellos posesionarios de predios rurales, que cuentan con menos recursos y que poseen durante muchos años un predio, que heredaron en su

mayoría de familiares, la oportunidad de formalizar la inscripción de su propiedad, por medio de un proceso rápido de prescripción adquisitiva tramitado vía notarial.

3.1.3 Justificación práctica

La finalidad de desarrollar una investigación sobre un problema es buscar la solución concreta y correcta para lograr la aplicación de la propuesta plasmada a la realidad.

Este trabajo de investigación está orientado en poder proponer esta vía notarial igual para los propietarios de predios rurales, transformando la legislación vigente a propósito de una alternativa viable en el procedimiento notarial para el interés de una parte sin distinción alguna, sin importar el sector del territorio en el que se ubiquen. De acuerdo a esta investigación y la de otras investigaciones referentes se manifestará una alta tasa de efectividad si se lograra emplear en los predios rurales lo propuesto en la investigación, ya que no solo existiría la formalización y seguridad, sino que también se incrementaría su valor predial frente al mercado.

3.1.4 Importancia

Es importante mencionar que esta propuesta es para que los poseionarios puedan realizar sus trámites por medio de la vía notarial por lo que es mucho más rápido por su sencillez procedimental y con esto la reducción de la carga procesal judicial en este tipo de situaciones y de igual forma alcanzar una complacencia en cuanto a la formalidad y rapidez del proceso. Por otro lado, la falta de reglamentación de las normas y leyes sobre los predios rurales de los poseionarios solo demuestra una dejadez y descuido sobre un gran porcentaje de los ciudadanos del Perú ya que se demuestra que hasta la fecha su falta de metas establecidas para la formalización de predios y

reconocimiento de sus titulares por las Instituciones del estado incluso el fomento del crecimiento en estos segmentos de la población del país.

Existe una necesidad bastante importante en esta sector de ciudadanos ya que la mayoría trabaja en ganadería, agricultura, turismo etc, sobre predios rurales que son fuentes importantes de ingreso para el país y ante la inseguridad y mafias dedicadas al tráfico de terrenos se requiere con urgencia la formalización de los predios rústicos por medio de la vía notarial para que las pretensiones deseadas de los poseionarios puedan lograrse con una mayor celeridad, suprimir varios trámites burocráticos y ahorrar económicamente, y con ello poder lograr formalizar y sentirse seguro en su propiedad adquiriendo un título valor sobre su predio por la vía notarial.

3.2 Delimitación del estudio

Cilloniz, (2016) señala que cualquier fenómeno de estudio o objeto de investigación que se sitúa en un lugar concreto, por lo que resulta crucial documentar esta circunstancia que permita contextualizar el estudio que se pretende llevar a cabo.

La presente investigación tiene una delimitación espacial, en tanto, el espacio geográfico en donde se desarrolla la investigación comprende el territorio peruano. El objetivo de esta investigación es examinar las bases legales para que el Estado peruano permita a los dueños de propiedades rurales acceder a la adquisición de dominio por medio notarial.

CAPITULO IV:

FORMULACION DEL DISEÑO

4.1 Diseño esquemático:

Esta investigación, por su objetivo es una investigación básica dado que su propósito es solamente teórico y fue elaborada con la intención de incrementar los conceptos actuales. El diseño utilizado, se adapta al descriptivo simple de corte transversal.

De acuerdo con Cruz (2020), La investigación básica, también denominada como investigación pura o fundamental, busca expandir el saber científico y teórico sobre un campo específico sin considerar su aplicación práctica directa.

La intención primordial de esta clase de estudio es comprender los fenómenos sociales o naturales, reconocer principios generales y formular teorías.

DISEÑO DESCRIPTIVO SIMPLE

Diseño de una casilla:



Donde:

M: representa la muestra

O: representa lo que observamos

Consiste en seleccionar la muestra sobre la realidad problemática que se desea investigar. En esta muestra se hace averiguaciones.

4.2 Descripción de los aspectos básicos del diseño:

Contemplando que el objetivo de esta investigación es examinar cuáles son los fundamentos jurídicos para que el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

Se consideró apropiado realizar este análisis a través una metodología documental, ya que se examinaron datos recogidos en la doctrina, leyes y jurisprudencia tanto nacionales como internacionales.

La metodología de investigación documental es principalmente empleada en investigaciones cualitativas. Se refiere a una aproximación indirecta a la realidad, fundamentada en fuentes secundarias. Por esta razón, se obtiene información disponible en fuentes escritas o visuales creadas por individuos, investigadores o entidades con distintos objetivos. (Diaz & Sime, 2009, p. 8).

De acuerdo con el tipo de diseño, se trata de un estudio no experimental de tipo transversal. Según Hernandez (2014), el diseño de estudios transversales se refiere al diseño de una investigación observacional, individual, que analiza una o varias características o enfermedades, en una situación determinada. La información de un estudio transversal se recolecta actualmente y, en momentos, a partir de características anteriores o de conductas o experiencias de las personas.

Además, dependiendo del nivel de análisis, este estudio será de naturaleza descriptiva, que, de acuerdo al nivel de análisis, según Guevara (2020) El propósito de la investigación descriptiva es detallar ciertos rasgos principales de grupos uniformes de fenómenos, utilizando criterios sistemáticos que simplifican la identificación de la

estructura o la conducta de los fenómenos en estudio, suministrando información sistemática y comparable con la de otros orígenes.

La elección del investigador es ser un observador integral, involucrarse como observador o convertirse en un participante observador.

CAPITULO V:

PRUEBA DE DISEÑO

5.1 Aplicación de la propuesta de solución:

Para resolver la interrogante de investigación ¿Cuáles serían los fundamentos jurídicos para que el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial? se llevó a cabo el procedimiento siguiente:

Se recopiló la información disponible en relación de la materia de prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales en el Perú; para sintetizar los datos recabados en investigaciones previas y libros especializados en el asunto, además del procedimiento propio del trabajo de campo.

La población se compone de la doctrina, leyes y jurisprudencia referentes a la prescripción adquisitiva de dominio para predios rurales en Perú. El ejemplar se compone de los libros, tesis y publicaciones científicas seleccionadas por el investigador. La muestra es de naturaleza no aleatoria. En este estudio cualitativo, los investigadores establecieron la cantidad de la muestra basándose en su propio criterio.

Los métodos y herramientas empleados para la recopilación de datos en nuestro estudio fueron el Análisis documental, Análisis de contenido, La observación.

- a) **Análisis Documental:** Este segmento se enfocó en identificar, adquirir y examinar las bibliografías y otros recursos que resultaron beneficiosos para el objetivo del estudio. Para obtener datos significativos, se emplearon como herramientas la ficha

bibliográfica, las fichas para citar textos y parafrasear. Además, se utilizó una computadora y dispositivos de almacenamiento.

Además, se llevó a cabo una revisión bibliográfica y documental en línea, para lo cual se recurrió a bibliotecas especializadas y se llevó a cabo el registro de la página web de donde se recolectaron los datos.

El método empleado consistió en obtener y recolectar datos pertinentes y requeridos que se relacionen con el problema particular de investigación. Esta extracción y recolección se llevó a cabo de forma selectiva y minuciosa.

- b) **Análisis de contenido:** Se revisaron textos, publicaciones de revistas, informes, tesis y otras obras vinculadas con la materia de adquisición de dominio para terrenos rurales en Perú, empleando como herramienta el formulario de análisis de contenido.
- c) **La observación:** Se observó el fenómeno analizado empleando la guía de observación como herramienta.
- d) Por último, se llevó a cabo la elaboración del informe de investigación.

CONCLUSIONES

1. Los Fundamentos Jurídicos para que el Estado peruano incluya a los propietarios de predios rurales del acceso a la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial se encuentran en el Art. 2° de la Ley del Notariado, que prescribe que el notario es un experto del derecho autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran y cuya función comprende la verificación de hechos y tramitación de asuntos no contenciosos.

La ley vigente impide que los terrenos rurales y agrícolas accedan a la vía notarial para solicitar la prescripción de bienes sin un fundamento jurídico que se podría derivar que existe alguna forma de discriminación en relación con el saneamiento de esta clase de terrenos. Esto no implica que se podría realizar una ampliación y modificación prudente de la legislación vigente (ley 27157) para que se pueda añadir su aplicación correcta a las propiedades con características rurales. De esta manera, se podría ampliar la facultad del notario.

2. Los requisitos para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio notarial para el caso de predios urbanos en el Derecho peruano, se encuentran regulados en el artículo 39 del DS N 035-2006-VIVIENDA son: (i) Tener la posesión permanente, pacífica, pública y como dueño; (ii) Se debe indicar fecha, forma de adquisición y tiempo de posesión; (iii) De tratarse de formación de títulos supletorios: nombre y domicilio del titular registral; de su inmediato transferente y de los anteriores a éste o de sus sucesores; (iv) nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes; (v) Certificado municipal o administrativo del propietario o poseedor registrado; (vi) De ser el caso,

copia literal de dominio del predio y/o certificado de búsqueda catastral; (vii) El ofrecimiento de entre 3 y 6 testigos mayores de 25 años de edad; (viii) otros medios probatorios pertinentes.

3. El trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra regulado en el Art 5° de la ley 27333 y establece que debe realizarse conforme a los requisitos establecidos en el Art. 950° del C.C peruano y debe tramitarse ante el notario del lugar donde se encuentra el bien inmueble, bajo el tramite siguiente:

El notario debe verificar que la solicitud contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del C.P.C. Para el caso de bienes inscribibles se anexará, también, copia literal de los asientos de los últimos 10 años, tratándose de inmuebles urbanos o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos. La solicitud, será suscrita por 3 a 6 testigos mayores de 25 años de edad y debe publicarse un extracto en el diario El peruano o en uno autorizado y en un diario de circulación nacional por 3 veces con intermedio de 3 días entre cada aviso.

Asimismo, el notario notificará a los interesados y colindantes y colocará carteles en el inmueble. El Notario acudirá al inmueble y levantará un acta de presencia, comprobando la posesión pacífica y pública del solicitante, consignará las características del inmueble, y tomará la declaración de los colindantes y de no mediar oposición transcurridos 25 días desde la última publicación, el notario procederá a completar el formulario registral o elevará la solicitud a escritura pública declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción.

4. El ordenamiento jurídico peruano mediante el D.L N° 667 en su artículo 4° inc. a) prescribe, que se denomina Predio Rural a aquella porción de terreno situada en zona

rural o en zona de crecimiento urbano, reconocida como zona intangible, destinada a uso agrícola, pecuario o forestal.

5. De conformidad con el ordenamiento jurídico peruano, los requisitos para la formalización de un predio rural, se encuentran regulados en el Reglamento de la Ley 31145, los propietarios de un terreno rústico de propiedad particular obtienen su propiedad mediante el ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública como dueño, siempre que certifiquen la explotación económica del terreno con propósitos agropecuarios durante un periodo no inferior a cinco (5) años. Para tal fin, las autoridades de los gobiernos regionales emiten el fallo administrativo de declaración de propiedad mediante la adquisición de dominio, siguiendo el procedimiento establecido en el reglamento de esta ley.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ataucusi Siesquen, J.(2018) El animus domini como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio. Para obtener el título de abogado en la Universidad Cesar Vallejo.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/20.500.12692/31795/1/Ataucusi_SJJ.pdf

Albaladejo, M. (2000). La Usucapión. España: Editorial Centro de Estudios Registrales.

Borrell, J. (2011). Derecho Notarial. España: Tirant Lo Blanch.

Cruz, P. (2020). Modelos epistemológicos de la medina moderna. Instituto de Estudios Superiores de Chiapas. Universidad Salazar.

<https://doi.org/https://salazarvirtual.sistemaeducativosalazar.mx>

Castillo, L. (2017). Breve Historia del Derecho Notarial, Lima, Perú: Editorial Gaceta Notarial.

Chuma, L. (2016). Estrategias para alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Perú4. Recuperado el 17 de 11 de 2020.

<http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>

Cilloniz, B. (2016). Técnicas e instrumentos de recojo de datos en investigaciones cuantitativas. Lima: San Marcos.

De la Cruz Palma, J. D. y Sabina Pérez, R. (2020) la prescripción adquisitiva de dominio en el sistema jurídico peruano. Para obtener el grado de bachiller en la Universidad Privada del Norte.

Díaz, C., Suárez G., y Flores E. (2016) Guía de investigación en Educación. San Miguel:

PUCP. Recuperado de http://cdn02.pucp.education/investigacion/2016/06/21165057/GUIA-DE-INVESTIGACION-EN-EDUCACION_21_11_16.pdf

Engels, F. (1999). El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado. Recuperado el 17 de 11 de 2020, de http://mundodescargas.com/apuntes/trabajos/sociologia_trabajo_social/decargar_engels.pdf

Guevara, G. (2020) Metodologías de investigación educativa
<https://www.recimundo.com/index.php/es/article/view/860/1363>

Gonzales Barrón, G. (2014) La propiedad: Mecanismos de defensa
<https://lpderecho.pe/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-posesion-en-el-ordenamiento-peruano-parte-i/>

Hernández V (2014). Diseño de estudios transversales. García J, & Alvarenga J, & Ponce F, & Tapia Y, & Pérez L, & Bernal A(Eds.), *Metodología de la investigación, bioestadística y bioinformática en ciencias médicas y de la salud, 2e*. McGraw-Hill Education. <https://accessmedicina.mhmedical.com/content.aspx?bookid=1721§ionid=115929954>

Irazola, G. (2018). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la "caverna"?
Recuperado el 17 de 11 de 2020.
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/9063/94674>

Lozano, R., y Córdova, A. (2017). Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad Predial <https://bit.ly/316HCM2>

Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones. (El Peruano, 20/07/1999)

<https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=54>

Mosquera Rojas, N. (2013) la prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano.

Nevado Mendoza, E.E (2020) La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales. Tesis para lograr el título de Abogado en la Universidad Autónoma del Perú.

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1345/Nevado%20Mendoza%2C%20Edson%20Edu.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ronquillo Pascual, J. (2020) La posesión

<https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/09/POSESI%C3%93N-TENENCIA-Y-P.A.D.-PPT-1.pdf>

Quispe Huamani, R.A. (2021) “prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el distrito judicial de Ayacucho, 2020” Tesis para lograr el título de abogada en la Universidad Alas Peruanas.

https://repositorio.uap.edu.pe/jspui/bitstream/20.500.12990/4525/1/Tesis_Derecho_Propiedad.pdf

Reyes-Ruiz, L. & Carmona Alvarado, F. A. (2020). La investigación documental para la comprensión ontológica del objeto de estudio

<https://bonga.unisimon.edu.co/server/api/core/bitstreams/2af35a4b-2abf-4f78-a550-0a4e4764e674/content>

Sánchez, M. (2010). La acción como derecho a la tutela judicial efectiva. Revista derecho procesal, (1-2), 4.

Sosa, P. (2019). Prescripción adquisitiva de dominio de predio rustico y la función notarial, en la provincia de Barranca, durante el año 2017 (Tesis de maestría). Recuperado de <https://bit.ly/2PcYspF>

Sierra Bravo, R. (1994). Técnicas de Investigación Social. Recuperado de <https://es.scribd.com/doc/53545006/Tecnicas-de-Investigacion-Social-bravo>

-

-

[Sección obligatoria. Escriba el listado de las referencias consultadas y utilizadas para el trabajo, según el estilo de cita