

FACULTAD DE  
DERECHO Y CIENCIAS  
POLÍTICAS



UNIVERSIDAD  
PRIVADA  
DEL NORTE

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“LA USUCAPIÓN NOTARIAL Y SU RELEVANCIA EN  
PREDIOS RURALES EN EL DISTRITO DE SAN MARTÍN  
DE PORRES EN EL AÑO 2018”

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADO

Autor:

Daniel Cayetano Cabrera

Asesor:

Mg. Emilio José Balarezo Reyes

Lima - Perú

2020

## Índice de Contenidos

<b>DEDICATORIA</b> .....	2
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	3
<b>ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS</b> .....	5
<b>RESUMEN</b> .....	6
<b>ABSTRACT</b> .....	7
<b>CAPITULO I : INTRODUCCIÓN</b> .....	8
<b>1.1 Realidad problemática</b> .....	<b>8</b>
1.2 Antecedentes.....	9
1.3 Marco teórico.....	11
1.4 Justificación del estudio.....	23
1.5 Formulación del problema.....	24
1.6 Objetivos.....	24
1.7 Hipótesis.....	25
<b>CAPÍTULO II: METODOLOGÍA</b> .....	26
2.1 Tipo de investigación.....	26
2.2 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	27
2.3 Población y muestra.....	28
2.4 Métodos de análisis de datos.....	28
2.5 Aspectos éticos.....	29
<b>CAPÍTULO III: RESULTADOS</b> .....	30
3.1 Resultados obtenidos respecto a la pregunta específica 1.....	30
3.2 Resultados obtenidos respecto a la pregunta específica 2.....	33
3.3 Resultados obtenidos respecto a la pregunta general.....	35
<b>CAPÍTULO IV : DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES</b> .....	48
Limitaciones.....	52
Recomendaciones.....	53
<b>REFERENCIAS</b> .....	54
<b>ANEXOS</b> .....	57
<b>Anexo 1.</b> Acta de aprobación de la tesis.....	57
<b>Anexo 2.</b> Acta de autorización para sustentación de tesis.....	58
<b>Anexo 3.</b> Formatos de validación de instrumento de investigación.....	59
<b>Anexo 4.</b> Guía de entrevista para especialista en derecho civil y ciudadanos .....	62
<b>Anexo 5.</b> MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	65

## Índice de tablas y figuras

### Tablas.

<b>Tabla 1.</b> Respuestas al objetivo específico 1.....	32
<b>Tabla 2.</b> Respuestas al objetivo específico 2.....	34
<b>Tabla 3.</b> Respuestas al objetivo general.....	35

### Figuras.

<b>Figura 1.</b> Zonificación vigente / Zonificación propuesta.....	44
<b>Figura 2.</b> Delimitación de la faja marginal-Río Chillón.....	45
<b>Figura 3.</b> Plano de peligros naturales, cono norte.....	46

## RESUMEN

La presente investigación tiene como fin analizar la problemática que surge en la usucapión notarial en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el 2018. Para esto fue importante realizar una investigación cualitativa, la cual permitió realizar una evaluación e interpretación de los datos extraídos de fuentes confiables. De esta forma, se evidenció que los poseedores que viven por más de 14 años en sus predios no pueden hacer cambio de zonificación, pese a que la zona cuenta con las características necesarias para ser considerado como urbano, sin embargo, la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres aún lo cataloga como rural, y es por ello por lo que rechaza dichas solicitudes. En adición, esto también limita a que los poseedores puedan obtener la prescripción de su terreno mediante vía notarial, porque los Notarios se rigen a lo que la Ley N° 26662 más no ven la realidad; es decir, el cambio urbanístico de la zona. En efecto, se afirma que la modificación de la Ley N° 26662 "Ley de competencia Notarial en asuntos no contenciosos" sería la manera correcta de otorgarles competencias y funciones a los notarios, de esta forma ellos puedan usucapir predios rurales, teniendo en cuenta los plazos respetando los plazos y formalidades descritas en el artículo 950° del código civil y el artículo 504 y sucesivos del código adjetivo.

**Palabras clave:** Usucapión, Competencia Notarial, Zonificación, Estadísticas

## ABSTRACT

The purpose of this research was to analyze the problem that arises in the notarial usucapión in rural properties in the district of San Martín de Porres in 2018. For this it was important to carry out a qualitative investigation, which allowed an evaluation and interpretation of the data extracted from reliable sources. In this way, it was evidenced that the owners who live for more than 14 years on their properties cannot change the zoning, despite the fact that the area has the necessary characteristics to be considered urban, however, the District Municipality of San Martín de Porres still classifies it as rural, and that is why he rejects these requests. In addition, this also limits that the possessors can obtain the prescription of their land through notarial channels, because the Notaries are governed by what Law No. 26662 does not see the reality; that is, the urban change in the area. In effect, it is affirmed that the modification of Law No. 26662 "Law of Notarial Competence in Non-contentious Matters" would be the correct way to grant competences and functions to notaries, in this way they can usucap rural properties, taking into account the terms respecting the terms and formalities described in article 950 of the civil code and article 504 and subsequent articles of the adjective code.

**Keywords:** Usucapion, Notarial Competition, Zoning, Statistics

## **NOTA DE ACCESO**

**No se puede acceder al texto completo pues contiene datos confidenciales.**

## REFERENCIAS

- Albaladejo, M. (2000) *La Usucapion*. España. Civitas.
- Álvarez, J. (1986). *Derechos reales*. España: Civitas
- Araujo, G. (2011). Política Integral de tierra El desafío de la formalización y restitución a despojados. Colombia: Corporación pensamiento a despojados
- Arias, F. (2014). *La Investigación*. Venezuela. Editorial jurídica
- Ávila, H. (2012). *Introducción a la metodología*. México: UDG Virtual.
- Berastain, C. (2013). *Código sustantivo comentado*. Tomo IV. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Bertolá, I. (2015). *¿Qué es la usucapión? Concepto y requisitos de esta forma de adquirir el dominio*. España. Editorial Jurídica Sepín. Recuperado de: <https://blog.sepin.es/2015/01/usucapion-concepto-clases-requisitos/>
- Cabrera, F. (2013). *La investigación científica: obra orientada hacia las ingenierías*. Argentina: Fourschung Ediciones.
- Cárdenas, C. (2014). *La Propiedad*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Carranza, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio* (Tesis de pregrado). Universidad San Pedro, Huaraz. Recuperado de [http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/9808/Tesis\\_58249.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/9808/Tesis_58249.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Casanova, R. (2017). *Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral Sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial*. (Tesis para Segunda Especialidad). Recuperado de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11779>
- Castillo, L. (2005). *Los derechos constitucionales elementos para una teoría general*. 2° ed. Lima: Palestra Chuma.
- L. (2016). Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador” (Tesis de pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca. Recuperado de

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

Echegaray, P. (2011). *Funciones Notariales*. Buenos Aires: Astrea ediciones.

García, D. (2014). *las Constituciones*. Lima: Palestra. Gonzales G (2012).  
“*Derechos reales*”. Lima, Perú Juristas Editores.

González G. (2016). *El Notario. Temas actuales*. Lima: Jurista editores Segunda Edición

Gonzales Morales, G. (2015). *La usucapión*. Lima, Perú: Jurista Editores

Huertas, O. (2020). *Inscripción registral de la prescripción adquisitiva de dominio notarial*. Lima, Perú: Editorial Grijley.

Inope, J. (2013). Ineficacia de la función notarial en el trámite de la prescripción adquisitiva en el marco de la Ley 27333 y su reglamento. (Tesis profesional para optar el título de abogado) Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Cesar Vallejo. Lima-Perú. Recuperado de [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/9510/Ynope\\_CJR.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/9510/Ynope_CJR.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Lama More, E. (2009). “La posesión, El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano” tesis para optar el grado de magister con mención en Derecho Civil, en la Pontificia Universidad Católica del Perú: Lima. Recuperado de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/99>

León, M. (2017) *La Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva en el Perú* (tesis para optar título Profesional de Abogado) Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Huaraz – Perú. Recuperado de [http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1879/T033\\_47040808\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1879/T033_47040808_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Manrique, R. (2019) “La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio” (Tesis de segunda especialidad en Derecho Registral). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima. Recuperado de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/16239>



- Moisset De Espanés, L. (2015) Lima Sunarp. Primera edición.
- Mosquera N. (2015) “La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el derecho peruano” Lima, Ediciones San Marcos.
- Ortiz, C. (2014). Modos de adquisición de la propiedad inmueble. Lima: Juristas ediciones.
- Ortiz, S. y Ramirez, M. (2019). “Prescripción adquisitiva de dominio. Casación N° 2528-2017-Lima Norte” (Tesis para optar por el título de abogado). Universidad Científica del Perú, Loreto. Recuperado de [http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/941/STEPHANNY\\_MICHEL\\_DER\\_TSP\\_TITULO\\_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/941/STEPHANNY_MICHEL_DER_TSP_TITULO_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Panay. M (2012) “*La Sunarp los Registros Públicos y la falsificación documental*” Lima. Taurus ediciones
- Puis. B (2008) “*Caducidad, Prescripción Extintiva y Usucapión*”. Barcelona. Editorial Trillas.
- Ramírez, E. (2016). *La Usucapion*. Primera Edición Lima. Editorial Rodhas.
- Siguas, J (2013). “Prescripción Adquisitiva y Título Supletorio en Sede Notarial (Ley 27157. 27333)” 1ra Edición. Editorial Palestra
- Taipe, S (2015). El código Procesal Civil. Lima: Jurista Ediciones.
- Vargas. S (2004). “La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles vía notarial y su acceso a los Registros Públicos” Lima, Ipsa. Recuperado de [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/20.500.11818/2775/5/MAEST\\_DERECH\\_NOTA\\_REGIST\\_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf.txt](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/20.500.11818/2775/5/MAEST_DERECH_NOTA_REGIST_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf.txt)