

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

DEDICATORIA

Para Alexandra, mi entrañable hija.

AGRADECIMIENTO

A mamá, quien es ejemplo de lucha y perseverancia.

Índice de contenidos

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS	5
RESUMEN	6
ABSTRACT	7
CAPITULO I : INTRODUCCIÓN	8
1.1 Realidad problemática	8
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
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	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
CAPÍTULO III: RESULTADOS	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
CAPÍTULO IV : DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	48
Limitaciones	52
Recomendaciones	53
REFERENCIAS	54
ANEXOS	57
Anexo 1. Acta de aprobación de la tesis	57
Anexo 2. Acta de autorización para sustentación de tesis	58
Anexo 3. Formatos de validación de instrumento de investigación	59
Anexo 4. Guía de entrevista para especialista en derecho civil y ciudadanos	62
Anexo 5. MATRIZ DE CONSISTENCIA	65

Índice de tablas y figuras

Tablas.

Tabla 1. Respuestas al objetivo específico 1.....	32
Tabla 2. Respuestas al objetivo específico 2.....	34
Tabla 3. Respuestas al objetivo general.....	35

Figuras.

Figura 1. Zonificación vigente / Zonificación propuesta.....	44
Figura 2. Delimitación de la faja marginal-Río Chillón.....	45
Figura 3. 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

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

El Decreto Supremo N° 039-70-VI que aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones de 1970 define a la zonificación como “la parte del plan regulador que trata de la organización integral de una ciudad mediante la cual se propone la más adecuada utilización de la tierra” en su Numeral I-I-2.

De esta forma, en la Constitución Política del Perú de 1993 dispone que “es responsabilidad del gobierno local planificar el desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones incluyendo la Zonificación y urbanismo” tal como señala el artículo 195° numeral 6. Por consiguiente, es correcto decir que la responsabilidad de zonificación le compete constitucionalmente a la Municipalidad Distrital donde pertenece el predio

Es a través la Ley N°26662 “ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos” y de la ley complementaria N°27333 “Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones” que el notario obtiene las competencias para hacer efectiva una prescripción adquisitiva de dominio.

Cabe señalar que en el inciso k) de la Ley N° 27333 señala “el presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones”. De esta forma, se puede concluir que, para que se cumpla la usucapión en vía notarial, es necesario que el predio sea urbano. No obstante, en la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, la línea divisoria entre una zonificación urbana y una rural es una avenida; entonces, ¿Cuál debería ser el criterio de zonificación urbana o rural?; ¿De quién depende para que el predio sea considerado urbano?; ¿Qué sucede si el notario al verificar el predio, este se encuentra construido, pero tiene una zonificación rural?; ¿Es competente el notario para realizar el trámite de prescripción adquisitiva de dominio cuando sucede estos casos?

Dada las anteriores interrogantes, es correcto tomar en cuenta que son los propios moradores que con recursos propios asfaltan sus calles, habilitan energía eléctrica, tienen

construcciones de materiales noble, etc. en “áreas consideradas rurales” por la municipalidad y cuyo catastro fiscal es de más de 10 años de antigüedad.

El distrito de San Martín de Porres según el INEI (2020) solo cuenta con el 2% de zonas rurales, de una extensión de 41.5 Km². De estas zonas el 1% están construidas; es decir, tienen área consolidada urbanística, y otras divididas en pequeñas parcelas para uso agrícola pero todas ellas no cuentan con título de propiedad, y algunos de estos predios se encuentran en procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, precisamente por el rechazo notarial por ser calificados como zonas rurales, perjudicándolos económicamente y exponiéndolos al engorroso trámite judicial.

1.2 Antecedentes

A continuación, se consignarán investigaciones anteriores que han abordado el mismo objeto de estudio tanto a nivel nacional como internacional; se iniciará el tratamiento con los antecedentes nacionales.

Antecedentes Nacionales

Carranza (2018) en su tesis “Prescripción adquisitiva de dominio” para optar por el título profesional de abogado, concluyó que la prescripción adquisitiva es un “mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad de este, siempre y cuando ha desarrollado una conducta establecida por ley en un periodo de tiempo también indicado en esta” (p. 55). Dado a la conclusión anterior, es viable que la Usucapión, debe de ser exigible y fundamentada correctamente en todos los posibles casos, tales como los predios rurales y/o urbanos de los diversos distritos.

Ortiz y Ramirez (2019) en su tesis “Prescripción adquisitiva de dominio – Casación N°2528-2017-Lima Norte” para optar por el título profesional de abogado concluyeron que los procesos en donde se resuelven en torno a la prescripción adquisitiva de dominio, también llamada Usucapión, son declarativos; en otras palabras, reconocen un derecho, mas no lo crean. Siguiendo esta línea de pensamiento, se recomienda indicar que hay magistrados que no fundamentan correctamente en la parte declarativa sus decisiones respecto a los derechos tutelados y reconocidos, parte medular de toda resolución judicial.

Esto es a fin de evitar la vulneración o duda que se tenga respecto a ellos una vez terminado el caso.

Manrique (2019) en su tesis “La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio”, una de sus conclusiones fue la importante diferencia respecto a los predios que son prescriptibles, estos pueden ser de carácter privado o público. Los primeros son adquiribles por prescripción adquisitiva, pero los segundos no pueden ser adquiridos dado que su uso es de carácter público y está bajo el respaldo del Estado. En suma, se evidencia la imposibilidad de apropiarse de un bien si este es de carácter estatal; no obstante, es indispensable que el Estado haga un uso público del bien para que se configure como tal.

Antecedentes Internacionales

Esquivel (2014) sustenta en su tesis “Cofopri: ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?”, tesis para optar el grado de Maestro en Gobierno y Asuntos Públicos, donde concluye que “la efectividad organizacional mostrada por la comisión no le permite reducir la pobreza ni mejorar el bienestar de la población objetivo de su política.” (p. 93). Refiriéndose que esta entidad de formalización de los predios rurales no reduce la pobreza; es decir, el apoyo brindado no es eficiente, debido a la burocracia que existe al brindar la formalización de los predios. Dicha tesis fue un aporte importante para el trabajo de investigación porque desarrolla los conceptos de rural y urbano, y su importancia en la economía del usucapiente.

Chuma (2016) por su parte, en su tesis titulada “Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador” concluye que para hacer efectivo la Usucapión, esta debe alegar ante un juez su deseo o ánimo de ser el dueño del bien, y debe darse de forma clara y expresa, siendo la única forma de que el organismo jurisdiccional pueda reconocer su derecho a través de un proceso civil. Por consiguiente, aquellas personas que buscan la prescripción adquisitiva en un predio rural deberán de manifestar dicha voluntad de forma explícita y presentando los requisitos legales para tal fin. En resumen, se reconoce el derecho del poseedor y se priva al propietario del bien que fue suyo; dándose así, por un lado, la adquisición de un derecho ganado por la posesión y, por otro lado, la anulación del derecho que tuvo el propietario por la prescripción.

Rojas (2014) sustentó en su tesis “La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional” donde concluyó que es la prescripción adquisitiva una forma de “agrandar patrimonio”, dado a que se pierde el patrimonio del propietario del bien que se descuidó o abandonó en el tiempo se transmite ese derecho de propiedad al poseedor que estuvo presente de forma continua con el bien en un plazo determinado por la ley. De esta manera, se puede dar a conocer que es la Usucapión un derecho que tiene dos efectos hacia dos personas distintas. El primero, la ganancia de patrimonio por parte del poseedor del bien. Segundo, la pérdida de la propiedad y su derecho a poseerla por la prescripción de este.

1.3 Marco Teórico

Para el correcto desarrollo de la tesis, se tendrá en cuenta temas dirigidos a la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, con énfasis en los predios rurales, teniendo como fuente el distrito de San Martín de Porres en el 2018; para lo cual es necesario ahondar en algunos conceptos, orígenes, clases, teorías y jurisprudencia respecto al tema a tratar.

Concepto de Usucapión

En primer término, es acertado resaltar los alcances que se tiene de la usucapión; para ello, rescataremos los conceptos que se tiene de diversos autores, tales como:

Maldonado (2017) “El término usucapión proviene del latín *usucapir*, que no es más que apropiarse del bien en un determinado tiempo” (p. 8). Asimismo, Cuadros (1995) entiende a la usucapión como una forma de adquirir la propiedad (un bien) a través del paso del tiempo en que éste es utilizado y ejercido por el derecho de posesión. En otras palabras, una persona que hace uso y posesión de un bien inmueble por un tiempo establecido por ley conllevará a que sea propietario por la prescripción de la propiedad.

Por un lado, para Cabanellas (1968) “la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño” es como lo define este autor, tal como se muestra en sus tantas palabras jurídicas resguardadas en el ‘Diccionario de Derecho Usual’. De esta forma se puede concebir a la usucapión como una forma de apropiarse de un bien como si fuese el dueño por el pasar del tiempo.

Por otro lado, Mariani (1995), sostiene que la usucapión no es más que cierta institución de los derechos reales que hace posible la adquisición de derechos reales conforme a ley mediante el plazo de un tiempo establecido. Esto es, una figura jurídica que reconoce derechos y los protege para que no se vean vulnerados.

Por todo lo anterior podemos definir que la usucapión es una herramienta jurídica práctica (es a través de la acción de poseer) que permite adquirir derechos reales a través del tiempo, en el plazo y forma que la ley establece, siendo esta, una constante en la regularización de la propiedad.

Origen de la Usucapión:

El término Usucapión proviene del Derecho Romano que deriva de una palabra compuesta, *usus*, término arcaico empleado para referirse a la posesión o uso y *capere* que significa tomar o adquirir, (Cabanellas, 1968). En su conjunto, hace referencia a la adquisición de la propiedad mediante el paso del tiempo.

Para Gayo (1999) la usucapión fue introducida dentro de la convivencia romana a fin de evitar posibles conflictos por la propiedad incierta que se tenía hacia alguna cosa, esta se dio en función al interés público, y fue llamada ‘bono público’. Asimismo, la usucapión fue entendida propiamente como un método o forma de asegurar, proteger y dar certeza de la propiedad sobre las cosas, (Ortega, 1999). Por un lado, se debe certificar que la posesión hecha por la persona que reclama el derecho de propiedad ha cumplido con los requisitos formales. Por otro lado, se hace efectiva la extinción del derecho de propiedad de quién fue el propietario inicial u originario de dicho bien.

De igual manera, se tiene como precedente al texto de las XII Tablas del Derecho Romano en la que se hacía referencia de manera ambigua y poco puntual a esta institución jurídica. Por ejemplo, el transcurso de dos años en el caso de los fundos (inmuebles) y un año para todas las otras cosas a fin de que estas tengan un nuevo propietario del cual no se tenía un título (*a non dominio*). En otras palabras, el poseedor del bien se convierte por el transcurso del tiempo en el propietario tras demostrar que poseído por un plazo temporal cumple, en primer lugar, con el requisito de la buena fe (primer presupuesto) y con la causa justa (segundo presupuesto).

Clases de Usucapión

Dentro de la legislación peruana, se abordan ciertas clases de Usucapión (prescripción adquisitiva de dominio) tal como lo indica Tevez (2017), las cuales abordaremos a continuación: la usucapión ordinaria y extraordinaria.

Usucapión Extraordinaria

En este tipo, es indispensable cumplir con los siguientes requisitos por diez años:

- a) Pública: el bien u objeto del cual se quiere hacer la usucapión debe ser pública, modo contrario sería difícil conocer de su existencia.
- b) Pacífica: no hay *litis* o conflicto, disputa, violencia durante la posesión del bien.
- c) Continua: la posesión no es interrumpida; no obstante, pueden presentarse situaciones en las cuales se pudo haber interrumpido por causas naturales o civiles.

Usucapión Ordinaria

Bajo esta modalidad, el poseedor cumple con los requisitos anteriormente mencionados, empero, también deberá cumplir con dos requisitos adicionales por un plazo de cinco años:

- d) Justo título: un acto de transmisión de propiedad, pero que no llegó a concretarse o ser eficaz.
- e) Buena fe: la creencia de la legitimidad de un acto (transmisión de propiedad) y el actuar diligente por parte del poseedor.

Teorías de la Usucapión

Según Huertas (2020) existen seis teorías respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, también denominada usucapión. Estas son:

1. La prescripción como hurto legítimo consentido por la paz social.
Esta teoría rescata una visión contraria a la justicia e introducida por razones de seguridad por parte de los moralistas medievales y modernos. Para los que defienden

esta teoría, la prescripción sería “un hurto legítimo consentido por razón de paz social”, (Huertas, 2020, p. 38).

2. La prescripción adquisitiva como pena a la negligencia y presunción *iure et de iure* de que el antiguo propietario ha cedido su dominio.

Esta postura destaca, en otras palabras, que dicha prescripción adquisitiva se concibe como tal a modo de pena o sanción legal por una negligencia con respecto a un bien.

3. La prescripción como necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Para Borda (1984) aquellos que se beneficiaban de la Usucapión eran principalmente aquellos que habían trabajado y obrado a favor del bien común y la sociedad; por lo tanto, aquel propietario que no tiene interés de cuidar y proteger dicho bien no tendría protección legal como lo haría aquel que lo produce y utiliza con diligencia y cuidado.

4. La prescripción como garantía de la seguridad de tráfico.

Según Albaladejo citado por Huerta (2020), la usucapión entendida por esta teoría se basa en la aceptación sin contradicción por parte del interesado hacia el poseedor del bien, otorgándosele ciertos derechos como si fuera el titular del bien.

5. La prescripción como prueba del derecho de propiedad.

Esta teoría afirma que la Usucapión es una prueba, evidencia, muestra de la propiedad, a fin de reducir o evitar que se den controversias por sobre la sucesión del bien. En síntesis, se entiende que la Usucapión cumple con la función de proveer seguridad en que cierto bien le pertenece al que lo posee.

6. La prescripción adquisitiva como realidad misma de la propiedad.

Bajo esta teoría se entiende a la Usucapión como una muestra exteriorizada de la propiedad en tanto la posesión es una apariencia socialmente significativa; puesto que son las personas que lo ven y pueden reconocerlo.

La Usucapión en la jurisprudencia de la Sala Suprema.

Según la Casación N°3597-2015 de Lima Sur, se designa que el requisito de ser público se rige bajo ciertos parámetros que son: el bien tiene que estar destinado al uso o servicio público. Por consiguiente, su fin es la elaboración de una actividad pública por parte del Estado. En dicha resolución se detalla que la persona solicitante del derecho de prescripción adquisitiva ha cumplido con los requisitos indispensables para su ejercicio. El haber llevado la posesión del bien inmueble y haber pagado los pagos de este

(impuestos predial y arbitrios), no haber conflicto alguno sobre el bien a fin de interrumpir su posesión y su pacificada posesión de este por el plazo de 10 años (desde 1997 hasta 2007). Asimismo, se esclarece el *animus domini* de manera pública y expresa para los vecinos de dicha zona materia en discusión. Todo lo antes mencionado se presentó con hechos y pruebas fundamentadas a fin de poder declarar fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Gonzalo Miguel Rossello Puga y Serenella Mónaco Varas de Rossello.

La usucapión en la ley peruana.

Pozo (2017) en referencia al artículo 950° del Código Civil señala que, “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica, como propietario durante diez años, y se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe” (p. 771). El autor hace mención sobre la naturaleza jurídica de la usucapión en la normativa peruana. Además, indica dos requisitos esenciales que son a) justo título y b) buena fe para su conceptualización en la realidad social y la materialización de dicho reconocimiento.

Ledesma (2015) en sus comentarios al Código Procesal Civil artículo 505° señala que los requisitos especiales para obtener la usucapión son “el tiempo de posesión del demandante y sus causantes, planos de ubicación y perimétricos, descripción de las edificaciones existentes, copia literal de los asientos de los últimos diez años y cinco años de los predios rurales de los registros públicos” (p. 587). Gracias a los requisitos vertidos en los comentarios de la autora, se logra apreciar la importancia de la conservación de elementos sustanciales como planos, constancia de recibo de pago de arbitrios, impuestos prediales, y más; los cuales serán de vital sustento para acreditar que la persona poseedora del bien efectivamente cumplió los parámetros legales para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio. Por consiguiente, es acreedora del derecho que el código reconoce y, después, consignarse como propietario del bien mediante juicio declarativo según el art. 952 del código civil. Teniendo como conclusión que la sentencia servirá como título (base fundamental) para la inscripción en registros públicos.

En suma, se puede entender que la usucapión dentro de la normativa peruana tiene un tratamiento legal explícito de lo que se requiere para que funcione y sea aplicado en una realidad concreta. Asimismo, se puede concluir que los factores de plazo de tiempo y los

requisitos demostrables en el proceso de prescripción son base fundamental para que la persona pueda pedir que se reconozca su derecho de propiedad por posesión continua, pacífica, pública y por un tiempo de 10 (bien inmueble).

Prescripción Adquisitiva Notarial

Se entiende por prescripción adquisitiva en sede notarial a dicho procedimiento efectuado por el notario donde este fundamenta su competencia en los procesos de prescripción adquisitiva con la ausencia de *litis* (conflicto). Asimismo, esclarece una incertidumbre jurídica y busca la obtención del reconocimiento de este derecho que el poseedor ha ganado a través del tiempo, así como menciona Jorge Villar citado por Huertas (2020).

Además, en el artículo 8 de la Ley N° 27157 se expone que el notario está facultado para la inscripción del derecho de propiedad cuando el terreno no está registrado una vez que acredite los requisitos legales en el artículo 2018 del Código Civil.

Funciones del notario

De acuerdo con el Decreto legislativo N° 1049 o Ley del Notariado, en su artículo segundo nos describe que, la función principal del notario se concentra en: dar fe a los actos y contratos que ante él se celebren y comprobar hechos, tramitarlos mediante asuntos no contenciosos; es decir, donde no exista conflictos y todo esto de acuerdo con la legislación vigente.

Gonzales (2015) refiere “El notario también da forma pública no solo porque constata un hecho que ve, oye y presencia, sino también porque declara estos derechos en vía extrajudicial una vez comprobada su notoriedad del hecho que da origen al derecho” (p. 1446). En ese orden de ideas podemos sostener que la función notarial no solamente se limita a dar forma de un determinado acto, sino también a dar fe de dicho acto una vez que se tenga la certeza que se cumplió con todos los presupuestos jurídicos. A lo que podemos afirmar que, la función notarial en la usucapión es verificar si se han cumplido a cabalidad el acto. Además, de comprobar si estos cumplen con los requisitos provistos en la ley, y demás decretos legislativos donde se ampara su competencia no contenciosa.

Competencias en asuntos no contenciosos del notario

Para Pozo (2017) los asuntos no contenciosos se refieren a “los procedimientos que buscan legalizar o legitimar una situación jurídica mediante la comprobación de ciertos hechos, sin oposición de terceros, por lo que no existe litis” (p. 1231).

En otras palabras, lo no contencioso alude a la falta de conflicto y esta carencia debe ser demostrable a fin de poder esclarecer que no hay interés de terceros sobre la propiedad inmueble en discusión. En suma, el cumplimiento de la falta de *litis*, acarrea en sí el requisito de ‘pacífico’ en su naturaleza haciéndose más fácil de identificar.

Según Gonzales (2015) “los asuntos no contenciosos requieren la publicación de edictos como forma de notificación a la generalidad y, siendo así, se colige que solo existen demandados hipotéticos, pero ninguno individualizado” (p. 1599).

Por lo anterior mencionado cabe señalar que los asuntos no contenciosos de competencia notarial fueron otorgados mediante la Ley N° 26662, el 22 de septiembre de 1996; siendo estas: la rectificación de partidas, patrimonio familiar, la adopción de personas capaces, los inventarios, comprobación de testamentos y la sucesión intestada.

Atribuciones del notario notarial en la regularización de edificaciones.

Mediante la Ley N° 27157, se les atribuye competencias a los notarios para la regularización de los predios denominados urbanos, ya sea independizaciones, transferencias informales, acumulaciones irregulares y construcciones clandestinas; dentro de estas competencias se encuentra la usucapión notarial, que lejos de ser una herramienta para la formalización de los predios, acaba alejada de la realidad jurídica.

Según Pozo (2017) “El notario competente será aquel de la provincia donde se encuentra el inmueble, en clara referencia del artículo 5 de la Ley N° 27333” (p. 1562). Esto refiere a que el notario debe vivir dentro de la provincia donde se pide la prescripción adquisitiva, expresando que el notario foráneo de la localidad no puede tener competencia para tramitar la usucapión. Sin embargo, no es menos cierto que dicho notario puede solicitar su cambio de localidad laboral y así efectuar los trámites correspondientes para la declaración de prescripción en caso sea permitida y cumpla con los requisitos legales.

Para Gonzales (2015) “El problema consiste en la discordancia entre el registro y la realidad, lo que no solo debilita los efectos de la publicidad registral, sino que desprestigia

el sistema jurídico en su integridad paralizando el tráfico económico y el crédito mobiliario” (p. 1627). Es decir, la poca información que se tiene de la usucapión en sede notarial hace que los usuarios no obtengan mejor calidad económica y a la vez desprestigia el sistema jurídico, siendo esto perjudicial para quienes desean que se les reconozca este derecho y, a su vez, han cumplido con los requisitos para tal reconocimiento legal y justo.

Usucapión Notarial

La usucapión notarial surge desde la promulgación de la Ley N° 27157, otorgando al notario facultades para la regularización de edificaciones, y según esta norma, solo será accesible en casos que los interesados carezcan de título, a lo que el Decreto supremo N°035-2006 –vivienda refiere que “solo procede la prescripción si el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez años”.

Además de lo referido en el párrafo anterior, la Ley N° 27157 solo es accesible para predios urbanos o que cuenten con habilitación urbana aprobada, pero esto no se asemeja a la realidad, ya que para poder habilitar un predio con zonificación urbana es necesario que lo realice el propietario registral. En consecuencia, se vuelve inalcanzable este derecho, puesto que para lograr que el notario pueda otorgar la prescripción adquisitiva de dominio en una rural, esta debe estar por lo menos en trámite de zonificación rural; en otras palabras, de no haber propietario registral (en casos de zonas rurales), no se podría transformar o avanzar el proceso de zona rural a urbana.

Por su parte, Gonzales (2015) refiere en sus comentarios a la Ley N° 27157 “solo se permite sanear o regularizar predios urbanos, que serán aquellos que cuenten con habilitación urbana o lo sean por tradición (urbanos inmemoriales) o se encuentren ubicados dentro de la zonificación urbana o llamados urbanos de hecho” (p. 1722).

Ante lo expuesto por Gonzales, se advierte que una zona rural podría convertirse, por costumbre, en una zona urbana reconocida públicamente, dado que los vecinos lo llaman como tal y suscriben sus propiedades a registros públicos.

Leyes aplicables a la usucapión notarial

Según el artículo 25 de la Ley N° 27157, señala que se deberá seguir el mismo proceso del artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, además de ello se considerará la ley 27333, Decreto Supremo 008-2000-MTC, los cuales detallan la normativa específica notarial, para la normativa genérica se tendrá en cuenta la Ley N° 26662 ‘Ley de asuntos no contenciosos’.

Asimismo, Gonzales (2015) señala “que no se regule en forma detallada el proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial, limitándose en señalar que se registrarán por los artículos 504 y 505 del Código Procesal Civil” (p.1652). Lo que indicaría una falta de sustento jurídico para las prerrogativas que necesitan respuestas o quedan expuestas a vacíos legales muy comunes en nuestra sociedad; empero, dichos artículos realzan los puntos sustanciales de los sujetos que pueden reclamar el derecho y los requisitos especiales de la usucapión.

Procedimiento para la Usucapión Notarial

A continuación, se hará referencia a la Ley N°27333 la cual establece los procedimientos de la Usucapión notarial. Asimismo, se detallará lo que el art. 5 señala los pasos para hacerse efectiva la Usucapión:

- La solicitud (a título no contencioso) se registrará por lo establecido en la Ley N°26662.
- Recibida la solicitud, el Notario verificará los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del art. 505 del Código Procesal Civil. Asimismo, deberán suscribirse en calidad de testigo mayores de 25 años al menos tres (3) pero no más de seis (6) en la solicitud quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.
- El notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado para publicar los avisos judiciales de circulación nacional. Se deberá detallar el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite.
- El notario notificará a los interesados y colindantes, y colocará carteles en el inmueble objeto de pedido de prescripción adquisitiva de dominio.
- El notario se constituirá en el inmueble y extenderá un acta de presencia donde configure la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se establecerá

- la descripción y características del inmueble. Así como las declaraciones, en caso hubiera, de los que se encuentre en los predios colindantes.
- Después de 25 (veinticinco) días desde la última fecha de publicación, el notario elevará a escritura pública la solicitud donde señala adquirida la propiedad a través de la prescripción.
 - En caso hubiese oposición de algún tercero, el notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al a) solicitante, b) al Colegio de Notarios y c) Oficina correspondiente. En tal caso, el solicitante tiene vía libre para solicitar su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral.
 - El notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.
 - El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.
 - Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el art. 141 del Código Procesal Civil.
 - El presente trámite comprender también declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zona urbanas que no cuentan con edificaciones.

Precedentes registrales obligatorios.

En el duodécimo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en agosto del 2005, en el décimo precedente señala que en los tramites de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial resulta procedente la inscripción de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización. Es decir, resulta factible realizar la usucapión vía notarial los terrenos cuya zonificación necesariamente no sea urbana, o no cuenten con zonificación urbana, pero su comportamiento sea netamente urbano, es decir que cuenten con los servicios básicos de agua potable y luz eléctrica.

Rústico o Urbano

Concepto

Para Dinis (2013) “clasificar áreas territoriales como rurales o urbanas es tarea difícil, no existe una definición universalmente aceptada de ruralidad o urbanidad, puesto que el propio significado de estos conceptos depende del contexto.” (p. 325). Lo rural o urbano son conceptos subjetivos, puesto que depende mucho de la perspectiva de cada individuo y al contexto al cual se refieren. Por lo general, en la perspectiva peruana, se entiende a lo urbano como aquella localidad que se encuentra en la ciudad, con civilización altamente activa y donde se concentra una masa grande de trabajo fuera del campo. Por su parte, lo rural, también como lo rústico, son todo lo que está fuera de la ciudad (metrópolis), en el campo y hay baja densidad demográfica a diferencia de lo urbano. De esta diferenciación se puede concebir que en Lima Metropolitana hay pocas zonas consideradas rurales pero que alguna vez lo fueron; sin embargo, con el pasar del tiempo, las zonas ‘rústicas’ se convirtieron en zonas urbanas gracias a la mejora que se hizo, la implementación de servicios básicos como agua, luz, desagüe, etc. Así como también la disminución y eliminación de zonas donde se ejercía actividades de agricultura, ganadería; las cuales fueron reemplazadas por actividades propias de una ciudad grande y voluminosa de gente. El problema es que muchos de estos predios no son considerados ante los registros públicos o ante la Municipalidad como zonas urbanas, a pesar de tener todas las características que requieren para serlo. Lo que imposibilita que el notario pueda proceder con la prescripción adquisitiva de dominio notarial a solicitud de los pobladores que habitan en dichos predios.

Por su parte Gonzales (2015) señala que “el estatuto jurídico de la propiedad rural está conformada por los derechos y obligaciones, y estas potestades son distintas con el carácter urbano y rural, puesto que el concepto de rural o urbano lo define la actividad administrativa es decir las municipalidades” (p.155). Las normas peruanas definen a los predios rurales de la siguiente manera: en la Ley N° 26505 detalla que los predios rurales se clasificarán de acuerdo con el uso, es decir si el predio rural está destinado para el uso agrícola será definido como rural, y se considerara urbano a todo predio cuyo uso no sea propio de la actividad agrícola; es decir que si el predio tiene la zonificación rural pero su comportamiento es urbano será considerado como zona urbana. Por más contraproducente que suene, en el distrito de San Martín de Porres existe una línea divisora entre zona urbana y rural; dicho escenario es imposible de comprender, ya que las actividades primordiales que diferencian a cada zona son altamente contrarias.

En la Ley N° 28294, que se refiere a la vinculación del catastro y el registro, define que el concepto de urbano y rural no se define por el uso, sino por la zonificación asignada. Es decir, la competencia para definir si el predio es urbano o rural le compete a la municipalidad donde se encuentre el predio. De tal manera que la municipalidad tiene potestad para efectuar el cambio correspondiente en las zonas rurales que ya no lo son o que no cumplen con la función propia agrícola.

En ese orden de ideas podemos definir como urbano a todo predio que tiene uso habitable, es decir su comportamiento es urbano, aunque tenga zonificación rural y/o cuente con habilitación urbana. y rural todo lo que no tenga el comportamiento urbano es decir su uso es netamente agrícola. Verbigracia, se puede entender que es la Municipalidad de cada distrito que tiene la facultad para cambiar la denominación de cada zona de su jurisdicción. De esa forma, la usucapión notarial sería accesible para aquellas personas que cumplen con los requisitos legales y, además, piden su accesibilidad a su derecho fundamentado en el artículo 950 el Código Civil Peruano.

A continuación, en el siguiente cuadro se establecen las diferencias entre una zonificación rústica (rural) y urbano.

Zonificación rústica	Zonificación urbana
<ul style="list-style-type: none"> - Zonas alejadas de la ciudad o civilización. - Actividades de agricultura y ganadería. - Baja densidad poblacional. 	<ul style="list-style-type: none"> - Comprende la ciudad con todos los recursos propios de ella. - Actividades distintas a la agropecuaria y ganadería. - Alta densidad poblacional.

1.4 Justificación del estudio

Teórica

El presente trabajo tiene como justificación teórica la relevante problemática causada por la falta de adecuación de la legislación a la realidad actual. De esta manera, se debe analizar los vacíos legales en los casos de usucapión vía notarial dentro de predios rurales existentes a fin de que las municipales las reconozcan como zonas urbanas a aquellas que han cambiado en el tiempo y actualizar su catastro distrital confiriendo al notario la facultad de efectuar la prescripción en los predios que ahora serían denominados urbanos. Teniendo en cuenta lo mencionado, no hay mayor justificación que la posibilidad de poder ejercer un cambio sustancial dentro de la normativa peruana en casos de usucapión o, por lo menos, evidenciar la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

Práctica

Dentro del distrito de San Martín de Porres existe una problemática en relación con la aplicación del procedimiento de usucapión notarial toda vez que la zonificación efectuada por la municipalidad tipifica como rural cuando en la realidad correspondería a una zona urbana. Esta situación viene causando múltiples inconvenientes en la realidad para saneamiento de predios vía la usucapión notarial. Por lo tanto, mediante esta justificación se busca resolver esta problemática social dentro de este distrito.

Metodológica

Ramirez (2013) refiere que en “la investigación científica, la justificación metodológica del estudio se da cuando el proyecto por realizar propone un nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento válido y confiable” (p. 105). Asimismo, la presente investigación se desarrollará acorde al siguiente método de investigación: el enfoque cualitativo, con diseño con la teoría fundamentada, así como haciendo uso de la técnica de análisis documental que objetivará el conocimiento sistematizado.

1.5 formulación del Problema

Formulación del Problema General

¿Cuál es la problemática de la usucapión respecto a los predios considerados rurales en el distrito de San Martín en el año 2018?

Formulación del Problema específico 1

¿Cuáles son las limitaciones que tiene el notario para declarar la usucapión rural en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018?

Formulación del Problema específico 2

¿De qué manera la Municipalidad perjudica el interés de los pobladores al no modificar la zonificación urbano-rural del distrito de San Martín de Martín?

1.6 Objetivos

Objetivo general

Analizar la problemática que surge en la usucapión notarial en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018.

Objetivos específicos

OE1. Analizar las normas legales sobre competencia del notario en asuntos de usucapión de predios rurales.

OE2. Analizar el proceso de usucapión de predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018.

1.7 Hipótesis

Hipótesis general

El problema es el imposible acceso por parte de los pobladores de San Martín de Porres a su derecho de usucapión notarial debido a los impedimentos legales que están vigentes en la normativa peruana, por lo que se les impedirá realizar el procedimiento notarial (menor costo y tiempo), teniendo como único recurso la usucapión judicial (mayor costo y tiempo). La municipalidad, pese a que estos

predios rurales ya cuentan con un desarrollo urbano significativo y notorio, no modifican su catastro urbano y rural impidiendo que se haga efectivo su derecho y causándoles un problema de gran envergadura.

Hipótesis específicas

HE1. El notario no está facultado para hacer la usucapión notarial si un predio es considerado rural, esto según la normativa de la Municipalidad de San Martín de Porres. Por consiguiente, se imposibilita que pueda reconocerles a los pobladores, por más que tengan los planos correspondientes, el título de propiedad en Registros Públicos.

HE2. El ciudadano no podrá solicitar al notario que se reconozca su derecho por la falta de actualización en la base de datos del área de Catastro y Desarrollo Urbano del Distrito de San Martín de Porres perjudicando su interés por acceder a la formalización de su predio mediante procedimiento notarial de usucapión.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

2.1. Tipo de investigación

Enfoque de investigación

El **enfoque** para la presente tesis es de carácter cualitativo. Según Valderrama (2013) busca la recolección de datos sin medición numérica, además de buscar descubrir o finar preguntas de investigación (p. 36). Por otra parte, este enfoque investigativo permite descripciones, así como explicar en detalle situaciones, eventos, personas, interacciones y comportamientos que son observables. Es por ello por lo que la investigación cualitativa

tiene por objetivo comprender y ahondar en fenómenos, analizarlos desde la perspectiva de los participantes o desde la perspectiva de los fenómenos sometidos a este análisis.

En este sentido, la presente investigación sobre la usucapión notarial y su relevancia en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018 pretende analizar esta institución jurídica regulada por la normativa peruana, a fin de satisfacer la pretensión de las personas que viven en dicho distrito y alegan por su derecho de usucapión.

Tipo de investigación

Por ser un tema de Derecho, el tipo de Investigación es básica, dado que el autor Málaga (2008) define a la investigación básica como “el mejoramiento del conocimiento *per se*, más que generar resultados o tecnologías que beneficien a la sociedad en el futuro inmediato” (p. 122). De esta manera, el autor busca hacer frente ante una problemática real que vivencian los pobladores del distrito de San Martín de Porres y darle una posible solución o, por lo menos, alternativas para erradicar su continuidad.

Diseño de investigación

El diseño fenomenológico según Hernández (2014) “su propósito principal es explorar, describir y comprender las experiencias de las personas con respecto a un fenómeno y descubrir los elementos en común de tales vivencias” (p. 493). En la presente investigación, se observa y evidencia los hechos y fenómenos sin alterar su contenido, a modo de conseguir el panorama más fidedigno de lo que sucede en el distrito de San Martín de Porres.

2.2 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Técnica:

Para Carrasco (2005), técnica es “el conjunto de reglas y pautas que guían las actividades que realizan los investigadores en cada una de las etapas de la investigación científica” (p. 274). Las técnicas empleadas para el presente trabajo de investigación, las cuales fueron validadas por Víctor Hugo Cáceres y Michael Lincoln Trujillo Pajuelo, son las siguientes:

- a) **Guía de análisis de fuente documental:** Esta técnica será utilizada para el análisis de casos, normas legales relacionadas a la usucapión, doctrinas, jurisprudencias relacionadas indirectamente y resoluciones notariales-administrativas.
- b) **Guía de análisis de entrevista, de categoría estructurada:** Estas técnicas nos permitirán:
- Ordenar de manera lógica y secuencial las etapas del proceso de investigación.
 - Observar, recolectar, ordenar, graficar y conversar la información y los datos.
 - Elaborar sistemas de clasificación, cuantificación, análisis y correlación.
 - Análisis exegético: Sistemático.

Instrumento

Tal como indica Hernández (2014) “Es aquel que registra datos observables que representan verdaderamente los conceptos o las variables que el investigador tiene en mente” (p. 199). Además de tesis, libros relacionados al tema, análisis de jurisprudencia, expedientes administrativos y la normativa peruana vigente. De esta forma, haremos uso de dos instrumentos esenciales para nuestra investigación.

El primer instrumento fue la guía de la entrevista, la cual consiste en “una hoja simple impresa o no impresa que contiene las preguntas a formular al entrevistado” (Palacios, Romero y Ñaupas, (2016). En donde pobladores de San Martín de Porres fueron entrevistados en base a seis (6) preguntas a fin de conocer y evidenciar sus testimonios al pedir que se reconozca su derecho a la usucapión, así como al notario para conocer más a profundidad el tratamiento que se le da a la prescripción adquisitiva de dominio notarial en casos de predios rurales.

El segundo instrumento fue la guía de análisis documental, donde expedientes de trámites administrativos de usucapión notarial serán analizados y corroborados a mérito de comprender mejor el tratamiento que se tuvo con otros casos análogos, el desenlace de estos y la fundamentación jurídica notarial para resolver dichos casos que suceden en el distrito de San Martín de Porres.

Cabe mencionar que el instrumento utilizado ha sido validado por los expertos Hugo Montoya Cáceres y Michel Lincold Trujillo Pajuelo (ver anexo 3).

2.3 Población y muestra

En la presente investigación se contará con la participación de cinco abogados especialistas en materia de Derechos Reales (David Guerra, Claudio Villamonte, Jose Alcedo, Jaime Calderón y Carlos Rubio) con 5 años de experiencia con grado de magister. Asimismo, se entrevistará la cantidad de seis (6) pobladores del distrito de San Martín de Porres para evidenciar sus testimonios reales respecto al tema de investigación.

2.4 Método de análisis de datos

La información respecto a la presente investigación será obtenida a través del método de guía de entrevistas (anexo 1), aplicadas a los pobladores de San Martín de Porres, a fin de conocer sus experiencias testimoniales sobre la problemática existente de prescripción adquisitiva de dominio cuando ya cumplen con los requisitos legales para acceder a la formalización de su predio mediante la usucapión. Por último, se entrevistará a los abogados y especialistas David Zelaya, Claudio Villamonte, José Alcedo, Jaime Calderón y José Alcedo. Se seguirá los siguientes pasos:

1. Se elaborará las preguntas que irán incluidas dentro de la guía de entrevista.
2. Se contactará con los vecinos de San Martín de Porres a fin de consultarles usando las preguntas vertidas en la guía y obtener información valiosa para la presente investigación.
3. Se entrevistará a los abogados anteriormente mencionados para recoger de primera mano datos que ayudarán a los resultados de la tesis.

Además de ello, se utilizará los métodos jurídicos cualitativos como:

- a) Método exegético: La cual es una forma de analizar e interpretar a la norma jurídica en cada artículo, palabra por palabra, dándole un sentido gramatical, explícito y pormenorizado.
- b) Sistemático: Se refiere a que se adapta a un sistema, un conjunto ordenado y estructurado de elementos que se relacionan entre sí. De esta forma se pretende estudiar a la usucapión notarial desde su estructura jurídica hasta los efectos y conflictos reales que suscitan.

- c) Comparativo: Para analizar las normas de otros países, así como otros antecedentes de tesis, investigaciones jurídicas tanto nacionales como internacionales a fin de tener suficiente contenido jurídico práctico del cual fortalecer nuestro estudio y expandir la visión que se pretende abarcar.

2.5 Aspectos éticos

Cabrera (2014) refiere sobre la ética “que es una disciplina que emplea para su práctica a los valores morales y códigos existentes que ella misma genera” (p. 61).

Asimismo, el presente trabajo de investigación cumple con los parámetros y valores de respeto por la propiedad intelectual, haciendo las referencias correspondientes a cada una de las fuentes solicitadas y consultadas para la elaboración de dicha tesis. Asimismo, se pretende aportar con ideas y resultados propios, a fin de poder aportar en el conocimiento jurídico práctico de la realidad que se vive en nuestro país.

En ese orden de ideas el presente el presente trabajo seguirá un lineamiento de la ética axiológica como lo dijera Romero (2015) “La ética axiológica es la disciplina que razona, analiza y explica los comportamientos morales de los seres humanos” (p. 86). En tal sentido se tendrá en consideración las respuestas alturadas guardando debidamente el secreto de confiabilidad de cada una de ellas, respetando las opiniones de cada uno de los autores que son debidamente citados y señalados de acuerdo con el estilo APA en sus siglas en inglés, pertenecientes a AMERICAN PSYCHOLOGICAL ASSOCIATION.

CAPÍTULO III. RESULTADOS

A continuación, se procederá a desarrollar los resultados, observando un orden conforme a los objetivos propuestos en la investigación. En ese sentido se inicia consignando los datos que corresponden a las preguntas específicos y luego a la pregunta general.

3.1 Resultado obtenido respecto a la pregunta específica 1: ¿Cuáles son las limitaciones que tiene el notario para declarar la usucapión rural en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018?

Según el entrevistado Contreras (2020) respecto a la omisión de la municipalidad en respecto al proceso de zonificación, considera que debería flexibilizarse la regulación competente a la prescripción adquisitiva de dominio en predios rurales, puesto que beneficiaría también a otros ciudadanos que se encuentran en las mismas condiciones; es decir, sin título de propiedad. Agrega, además, que ha solicitado los requisitos y llevado su documentación, sin embargo, fueron rechazados por la notaría por no contar con la zonificación de urbano, siendo de esta forma, el resultado negativo con respecto a dicho procedimiento. Por último, desde su punto de vista, considera que la respuesta dada por parte del notario respecto al procedimiento mencionad, no fue justa ya que su propiedad está construida al igual que el de sus vecinos hasta un 90% y cuentan con los servicios de luz.

Por su parte, Pachas (2020) respecto al objetivo 1, aseveró al igual que Contreras (2020) que si se debiera flexibilizarse la regulación competente a la prescripción porque es un impedimento que tienen los ciudadanos por falta de interés de la municipalidad distrital. En ese sentido, solicitó acceder a su propiedad ocupada mediante la usucapión notarial, no obstante, al igual que el entrevistado anterior fue rechazado por la notaría y la municipalidad. A lo que él manifestó que el notario carecía de un requisito principal, que es que su predio sea catalogado urbano, y también que su plano perimétrico sea visado.

De este modo, Santillán (2020) al igual que los entrevistados ya mencionados, también cree que debe flexibilizarse a varios pobladores, es más a todos que no cuenten con título de propiedad, lo cual sería de mucha utilidad. Inclusive dijo, que su solicitud para acceder a la propiedad ocupado mediante usucapión notarial fue rechazada porque la zona es considerada rural. Es más, el notario al rechazar dicha solicitud solo le dijo que su predio es rural.

Ramírez (2020), concuerda también con las respuestas de las personas entrevistadas, ya que menciona que se debería flexibilizar la regulación competente a la prescripción adquisitiva de dominio en predios rurales, ya que esto beneficiaría no solo a él sino a todo aquel que se encuentre en la misma condición. Además, indicó que cuando fue a solicitar dicha tramitación era indispensable que se cumpla con todos los requisitos estipulados en la Ley del Notario, sin embargo, como la zona figura como rural, el resultado fue negativo. En

consecuencia, alude que lo anterior lo le pareció justo puesto que él asegura que su propiedad está en un lugar urbano, pero el notario solo se fija en los requisitos, más no la realidad.

Para Salcedo (2020) se debería flexibilizar la regulación respecto a la prescripción adquisitiva de dominio a fin de obtener el título de vivienda. Adicionalmente, sostuvo que realizó el trámite para acceder a su derecho de propiedad a través de la usucapión notarial pero no tuvo una respuesta positiva por parte de la municipalidad. Además, el notario solo se encargó de verificar los requisitos y como faltó la visación de planos, él optó por rechazarlo.

Aliaga (2020) considera acertada la idea de flexibilizar la regulación actual de la prescripción adquisitiva de dominio notarial, puesto que ha solicitado que se le reconozca su derecho, pero este le fue rechazado porque su predio fue considerado rural. En consecuencia, el notario no accedió al trámite correspondiente y le explicó que solo aplica en predios urbanos.

De acuerdo con Rojas (2020) sería de gran ayuda la flexibilización en torno a la regulación de la usucapión notarial en predios rurales. Esto se debe a que el entrevistado acudió en más de una ocasión a la municipalidad distrital para acceder al cambio de zonificación de rural a urbana, pero esta fue rechazada, a lo que Rojas manifiesta su inconformidad a lo suscitado con el notario y la municipalidad tras negarle la usucapión notarial.

Tabla 1
Respuestas al objetivo específico 1

Entrevistados	Conoce las Normas actuales de usucapión	Sustenta la forma correcta de modificar la Norma	Sostiene que la modificación de la Norma será beneficiosa.
David Guerra	no	si	si
Zelaya			
Claudio	si	si	si
Villamonte			
Razuri			

José Alcedo	no	si	si
Chávez			
Jaime Calderón	si	si	si
Liberato			
Carlos Rubio	no	si	si
Gonzales			

Fuente:elaboración propia.

Como es de apreciarse en la tabla 2, no todos los entrevistados conocen las normas que se vienen regulando en temas de usucapión de predios rurales, solo dos de ellos coincidieron en responder que, la competencia de los notarios solo era para los predios urbanos .

A la pregunta cual sería la forma correcta de modificar la norma para otorgar competencias a los notarios en asuntos de usucapión rural, los cinco especialistas coincidieron en indicar que esta debiera ser a través de un proyecto de ley impulsado por el poder legislativo.

En la última pregunta del objetivo específico 1 los expertos coincidieron que esta norma beneficiaría al poseedor rural porque contribuye en su calidad de vida, al valorar su propiedad porque cambia su condición de zonificación.

3.2 Resultado obtenido respecto a la pregunta específica 2: ¿De qué manera la Municipalidad perjudica el interés de los pobladores al no modificar la zonificación urbano-rural del distrito de San Martín de Martín?

Contreras (2020), en concordancia con lo que se menciona en el objetivo 2, afirma que el lugar donde reside sí es urbano, debido a que él y sus vecinos cuentan con el servicio de luz definitiva y toda la población de lotes están constituidos hasta un 90%; es decir, es una zona consolidada.

De la misma forma, aludió que el hecho de que a un área de igual desarrollo urbanístico (vivienda, avenidas) la zonificación sea distinta; es decir, que a uno lo consideren rural y a otro urbano se debe al descuido de la municipalidad del distrito y de algunos pobladores.

Por consiguiente, señaló que los notarios solo ven si se cumple con los requisitos, si no es considerando urbano, simplemente lo rechaza.

Por otra parte, Pachas (2020) cree que, si la zona donde reside actualmente es un urbano, por tanto, debe considerarse como tal, ya que ello no solo lo beneficiaría sino también, a los ciudadanos aledaños.

En esa misma línea, manifestó que el hecho de que una zona de igual desarrollo urbanístico la zonificación sea distinta se debe a al no control por parte de municipalidad como también a los lotizadores. En adición, indicó que, en cuanto al notario, este solo verifica los requisitos y no inspecciona la realidad.

Santillán (2020), advierte que el lugar donde se encuentra su propiedad debe considerar como zona urbana más no rural, ya que es una zona totalmente habitada. Inclusive, añadió que este hecho se debe a la desidia de la Municipalidad San Martín de Porres que no se preocupa por esa parte del distrito.

En cuanto a Ramírez (2020), sostiene que el lugar donde habita ya debería ser considerado como zona urbana, no obstante, la municipalidad les pone trabas que dificultan que esto sea posible, al menos hoy en día. En adición, considera que si zonas con el mismo desarrollo urbanístico tienen una zonificación distinta es a causa de las irresponsabilidades de la municipalidad distrital, por tanto, eso les perjudica y obstruye para que tanto él como los demás ciudadanos, de la misma condición, obtengan el título vía notarial.

Esta falta de reconocimiento se debe principalmente a la falta de interés en el desarrollo de los pueblos jóvenes del distrito de San Martín de Porres. El notario se limita únicamente a revisar los requisitos legales mas no a visitar el predio en discusión.

Por otro lado, Rojas (2020) indica que “de todas maneras” se debe considerar su predio como urbano, ya que cuenta con servicios sustanciales como lo son el agua, desagüe, luz eléctrica, etc. Sin embargo, esto no sucede en la realidad por la poca importancia que les da la municipalidad a los pobladores de esas zonas. El notario se rige estrictamente por la norma, es por ello por lo que no puede permitir el acceso al derecho de usucapión notarial en predios rurales.

Tabla 2

Respuestas al objetivo específico 2

Entrevistados	Conoce el proceso de usucapión de predios rurales	Infiere cual sería la relación de la usucapión urbana y rural	Está de acuerdo que la usucapión rural perjudica al Derecho de propiedad.
David Guerra Zelaya	si	si	no
Claudio Villamonte Razuri	si	si	no
José Alcedo Chávez	si	si	no
Jaime Calderón Liberato	si	si	no
Carlos Rubio Gonzales	si	si	no

Fuente: elaboración propia

En la tabla 3 los expertos coincidieron en todos los campos, afirmando que la usucapión rural no afectaría en nada al Derecho de la propiedad, si no que esta, se vería reforzada desde la óptica normativa.

A manera de conclusión, se puede sostener que se cumplió con el objetivo general, como también los objetivos específicos 1 y 2, ya que los expertos contestaron de forma detallada y coherente las preguntas formuladas.

3.3 Resultado obtenido respecto a la pregunta general: ¿Cuál es la problemática de la usucapión respecto a los predios considerados rurales en el distrito de San Martín en el año 2018?

Tabla 3

Respuestas al objetivo General

Entrevistados	Detalla los impedimentos del notario	Describe las competencias del notario	Está de acuerdo que el tema es relevante	Determina los efectos jurídicos
David Guerra Zelaya	si	si	si	si

Claudio Villamonte Razuri	si	si	si	si
José Alcedo Chávez	si	no	si	no
Jaime Calderón Liberato	si	si	si	si
Carlos Rubio Gonzales	si	si	si	si

Fuente : elaboración Propia

Como se detalla en la tabla, los cinco especialistas en Derecho Civil, coinciden que el principal impedimento para que los Notarios puedan otorgar la usucapión en zonas rurales es la Norma específica; es decir, no existe una ley que les faculte a los Notarios a realizar dicha función.

A la pregunta cual sería la forma correcta para otorgarles facultades al Notario para que sea competente y declare la usucapión en predios rurales , no coincidieron todos , cuatro de ellos respondieron con similitud argumentando que esto sería por mediación de una ampliación de la ley por a través del congreso, sin embargo, de acuerdo a lo mostrado en tabla 1, el abogado Jose Alcedo Chavez determinó que esta norma debería ser impulsada mediante del ejecutivo con las llamadas facultades legislativas.

En la pregunta tres, todos coincidieron que la usucapión de predios rurales es relevante en el Derecho de propiedad ya que este tipo de procesos beneficiaría a varias personas , porque elevaría su calidad de Vida.

A la pregunta ¿qué efectos jurídicos se obtendría al otorgarles dichas facultades de competencia a los Notarios? Tres de los especialistas coincidieron en que al implementar esta norma el efecto jurídico inmediato sería la obtención del título de propiedad de manera rápida y sencilla, mientras que el abogado Alcedo Chavez manifiesta que el efecto jurídico sería solo desconcentrar la carga procesal del poder judicial.

En esa misma línea de investigación, el entrevistado, Contreras (2020) respecto a la zonificación menciona que el predio donde reside el tiempo de 20 años y nunca ha recibido una petición de desalojo, es urbano. Sin embargo, actualmente sigue siendo considerado por la Municipalidad de San Martín de Porres como predio rural. Asimismo,

sostiene que ha realizado el trámite de zonificación y visación de plano para realizar la prescripción adquisitiva, pero fue rechazada por esta misma municipalidad.

De la misma forma, el entrevistado Pachas (2020) respecto a lo que se ha venido mencionado señaló que, su propiedad cuenta con los servicios públicos y se ve como urbano, pese a ello, la Municipalidad de San Martín de Porres lo cataloga como rural. Es más, agrega que, vive en el lugar por más de 14 años y nunca ha recibido ningún documento de desalojo, ya que el predio lo adquirió de un anterior poseionario, por lo que ha intentó cambiar la zonificación, empero fue rechazado por la municipalidad mencionada.

Santillán (2020) sostiene que, su el área donde se encuentra su propiedad posee los requerimientos necesarios para ser considerado como urbano. Inclusive, afirmó que reside en dicho lugar más de 16 años y nunca ha tenido problemas de desalojo.

Así mismo, Ramírez (2020) mencionó que el predio donde habita es urbano, sin embargo, la municipalidad del distrito lo consideran como rural, pese a que el desarrollo urbanístico ha mejorado. Añadió también que reside en dicho lugar desde el año 1988 y nunca ha recibido alguna petición de desalojo, por lo que acudió dos veces a la municipalidad para el cambio de la zonificación, sin embargo, también fue rechazado como los demás ciudadanos mencionados.

La entrevistada Salcedo (2020) respecto al concerniente tema declara que ha vivido por más de 25 años en el predio rural de San Martín de Porres en los cuales nunca recibió ninguna petición de desalojo; no obstante, considera que el lugar donde habita es urbano. Asimismo, manifestó que cuando iniciaron el trámite de visación de planos junto a sus demás vecinos de la Asociación San Cristóbal, la Municipalidad de San Martín lo denegaron.

La entrevistada Salcedo (2020) respecto al concerniente tema declara que ha vivido por más de 25 años en el predio rural de San Martín de Porres en los cuales nunca recibió ninguna petición de desalojo; no obstante, considera que el lugar donde habita es urbano. Asimismo, manifestó que cuando iniciaron el trámite de visación de planos junto a sus demás vecinos de la Asociación San Cristóbal, la Municipalidad de San Martín lo denegó.

Según Aliaga (2020), el predio que habita es urbano, a pesar de ello, el catastro de la Municipalidad lo considera como zona rural. Además, ha vivido en ese predio por más de 13 años y nunca ha recibido alguna petición de desalojo. Por el contrario, ella juntamente con sus vecinos iniciaron el trámite para solicitar el cambio de zonificación sin éxito, ya que el procedimiento en sí es engorroso.

Por último, para Rojas (2020) su predio es urbano, pero en el catastro está considerado como zona de habilitación recreacional (Z.H.R). Asimismo, afirma que ha vivido 15 años aproximadamente en su predio y nunca ha recibido a petición alguna de desalojo. Para finalizar, el entrevistado se enteró que habían solicitado el cambio de zonificación, pero esta fue rechazada por el órgano municipal.

Requisitos de la Usucapión (Prescripción adquisitiva de dominio y/o título supletorio)

Para el Notario William Cajas Bustamante serían:

Respecto de la solicitud

1. Deberá presentarse una solicitud escrita autorizada por un abogado colegiado.
2. Dicha solicitud debe ser firmada por no menos de tres, ni más de seis testigos, mayores de 25 años, con domicilio en Lima (presentando copia de sus Documentos de Identidad).
3. El escrito debe indicar de manera precisa la fecha y forma en que se adquirió la posesión del inmueble, así como el tiempo de posesión.
4. En la solicitud debe indicarse a todos los titulares registrales que aparecen con derechos inscritos en la patria registral, precisando su domicilio para efecto de su notificación.

-En caso de que se indique el domicilio de uno o más titulares registrales, debe declararse bajo juramento en la solicitud que se ha efectuado todas las gestiones destinadas a ubicar su domicilio, sin haberlo podido ubicar, solicitando expresadamente su notificación por vía de edictos. Acompañarán, en este caso, constancias expedidas por el RENIEC, respecto a los titulares registrales que no han podido ser ubicados.

-En caso de que, el titular registral sea una persona jurídica, se acompañará copia literal de la partida registral de la persona jurídica. En caso de que se señale desconocer su domicilio se acompañará copia literal de título archivado que dio lugar a la última inscripción, y se efectuará declaración igual a la efectuada respecto a personas naturales.

5. Nombre y dirección de los propietarios de los predios colindantes además de sus datos de inscripción registral, nombre y domicilio de sus propietarios. Estos datos son necesarios ya que el Notario está obligado a notificarlos.

6. La solicitud debe estar firmada por un abogado, solicitante y por los testigos.

Las siguientes pruebas de posesión y anexos serán requeridas por la Notaria.

1. En el caso sea una persona natural quien prescriba, deberá adjuntar copia de su Documento de Identidad. Si actúa en representación de otra persona natural, deberá adjuntar un certificado de Vigencia de Poder (con antigüedad no mayor a 30 días) expedido por el RR.PP. Sin embargo, de ser una persona jurídica, se deberá adjuntar copia de su Documento de Identidad. Adicionalmente, tendrá que presentar el certificado de vigencia de poder, con antigüedad no mayor a 30 días naturales, que acredite sus facultades de representante.
2. Constancia de posesión expedida por la municipalidad según corresponda.
3. Constancia literal de la partida electrónica o ficha de la partida registral del inmueble de una antigüedad no mayor a 30 días.
 - Si en la partida registral aparece el inmueble como rustico o sin la habilitación urbana, se deberá presentar el certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones de zonificación emitidos por la municipalidad, en el que conste zonificación urbana.
 - Si la descripción actual de inmueble (municipal o en otros documentos) difiere de la partida registral, se deberá acompañar certificado de numeración emitido por la Municipalidad respectiva.
 - Si el inmueble figura en la partida registral como terreno: se tendrá que acompañar un formulario de regulación (Ley N°27157) completo y en tres ejemplares, otorgado por el ingeniero civil o arquitecto verificador registrado en la SUNARP, que contenga la declaratoria de copia de DNI fábrica de la edificación efectuada.

En cambio, si el inmueble figura en la partida registral con edificación inscrita: acompañar formulario regularización (Ley N°27157) que contenga la modificación de la edificación inscrita.

- Si la prescripción será en un área no independizada que forma parte de un inmueble de mayor extensión, debe acompañar memoria descriptiva y planos de ubicación y distribución, autorizados por un verificador inscrito en la SUNARP, en los que se detalle el área, linderos, y medidas perimétricas, tanto del área materia de prescripción como del área remanente.
- Además, deberá adjuntar el certificado de catastro o certificado negativo de catastro de los RR.PP.

Todos los planos de ubicación y perímetro deben estar suscrito por ingeniero civil o arquitecto y visado por la municipalidad correspondiente (original y una copia).

- Copia del D.N.I., carné del SIC o CAP, y carnet de verificador del ingeniero civil o arquitecto certificador (quien suscribe los planos y la memoria descripta).
- De indicar en la solicitud que ha adquirido la posesión en virtud de un contrato, se deberá acompañar el contrato respectivo.
- Recibos de pago del impuesto predial a nombre del solicitante, de los 10 últimos años (original y copia).
- Recibos de pago de los servicios de luz agua y teléfono referidos a los últimos 10 años (original y una copia).
- En caso de que se pretenda sumar plazos posesorios de ocupantes anteriores, se deberá acompañar un documento en que conste la transferencia de posesión, el cual como mínimo debe ser documento con firmas legalizadas.
- Otros como documentos de identidad, recibos de pago a instituciones financieras, partidas de nacimiento en los que se indique como dirección el inmueble materia de prescripción.

Una vez reunidos los documentos solicitados, el notario procederá a su calificación, procediendo a publicar un extracto de la solicitud en el Diario Oficial El Peruano y en otro diario de circulación nacional por 3 veces consecutivas con un intervalo de 3 días entre una y otra. Luego de la última publicación, deberán transcurrir 30 días útiles a efecto de que quien tenga derecho pueda oponerse al trámite caso en el cual el notario deberá

inhibirse del mismo y remitir los actuados al Poder Judicial. En caso de no formularse oposición, el Notario extenderán la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio la cual enviar a registros públicos junto con los planos y memoria descriptiva para la inscripción correspondiente, la cual será expedida a los 30 días útiles de presentado el título, aproximadamente.

Las notificaciones a los titulares registrados son: 3 en El Peruano y 3 en otro de mayor circulación.

Los honorarios por el trámite ascienden como mínimo a S/. 7,000.00 (SIETE MIL OO/100 nuevos soles), monto que incluye la totalidad de la tramitación del procedimiento publicaciones legalizaciones de firmas en planos y copia de los planos escritura pública de declaración de prescripción adquisitiva de dominio y trámite registral no incluye minuta el pago del mayor derecho el cual deberá hacerse por cuenta del interesado.

De otro lado, en la **Resolución N° 157-2019-SGC-GDU-MDSMP**, presentada con fecha 03 de mayo 2019 emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres, se pueden evidenciar cuáles fueron al denegatoria del pedido de cambio de zonificación.

En la presente resolución el señor Claudio Ricardo Contreras Paitan, solicitó la visación de Planos para la Prescripción Adquisitiva de Dominio ubicado en la Av. Tantamayo con la Av. San Nicolás, denominado parte del Lote A-2 del ex Fundo Chuquitanta-distrito de San Martín de Porres. En ese sentido, mediante el informe N°077-2019-SMS-SGC-GDU-MDSMP con fecha 03 de mayo de 2019, el personal técnico de la subgerencia de la Asociación de Pobladores Virgen de las Mercedes de Chuquitanta, señaló que viene ocupando el área de terreno a prescribir donde se lleva a cabo dicha a asociación, la cual cuenta con Plano visado para servicios de primera necesidad, donde puede corroborar que las vías y el área de recreación hasta el momento son espacios de dominio público, de esta forma no cuenta con cambio de zonificación la presente asociación sobre el área del terreno a prescribir de 280m², rural, por lo que la visación de Planos para Prescripción Adquisitiva de Dominio solicitada, NO PROCEDIÓ, por las premisas ya antes mencionadas.

Así pues, en concordancia con el art. 194, numeral 5 y del art. 195 de la Constitución Política del Perú (C.P.P), se consagra que las Municipalidades provinciales y distritales

son órganos de gobierno local. Poseen de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de competencia y le corresponde planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes. Asimismo, las municipalidades (distritales y provinciales) son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

En fe de lo señalado anteriormente, el presente caso se resolvió de la siguiente manera: de acuerdo al artículo primero; donde se declaró que IMPROCEDENTE lo solicitado por el señor Contreras Paitan Claudio Ricardo, poblador de la Asociación de Pobladores Virgen de las Mercedes de Chuquitanta de dominio del predio como parte del lote A-2 del ex Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento transcribir de la ciudad de Lima, por lo ya señalado en la parte considerativa de la presente resolución. Además, en el artículo segundo; Notifíquese a don Contreras Paitan Claudio Ricardo, el contenido de la presente resolución para su conocimiento y fines oportunos. Por último, artículo tercero; encargar el cumplimiento de la presente resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano mediante de la subgerencia de Catastro.

En el informe N° 611-2010-MML-GDU-SPHU-DP presentado con fecha 14 de octubre 2019 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima en referencia del D.S N° 107024-10 (Oficio N°755-2010-SG/MDSMP) del 27.07.10 EXP. N°117-2010 Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, se pueden evidenciar cuáles fueron al denegatoria del pedido de cambio de zonificación.

Asimismo, en el presente informa se advierte sobre un cambio específico de zonificación, se encuentra dentro del marco de la Ordenanza N°1105-MML; en otras palabras dentro de los dos años a partir de la fecha de publicación de la norma se suspenden los cambios específicos de zonificación, excepto se presenten iniciativas de inversión que se califiquen de interés local por el Consejo distrital respectivo o de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual es necesario continuar para lo cual se seguirá el proceso dispuesto por la segunda disposición final de la ordenanza antes referida.

De acuerdo con la documentación presentada; se procedió a la evaluación de la información técnica del documento simple 107 024 2010 expediente núm431 58 2010 en

el cual se pudo observar que este consta de acuerdo de Consejo número 040 2010 MDSMP que declara de interés local el cambio específico de significación de zona de habilitación recreacional-ZRH a densidad media-RMD; el expediente que acompaña a dicho acuerdo del Consejo lo conforman una solicitud de cambio específico de significación certificado de habilidad profesional copia literal de la partida electrónica número 07080244 de inscripción del lote núm30 de la parcelación del fundo Chuquitanta testimonio de compra y venta sobre el predio antes de escrito de fecha 20/08/73, Memoria descriptiva sustentado el CEZ, plano de zonificación actual, plano de propuesta de significación, plano de levantamiento de uso de suelo, plano perimétrico, plano de ubicación y localización, fotografías, copia simple del certificado de significación y vías N°517-2009-MML-GDU-SPHU de fecha 07/07/09 , oficio emitido por EDELNOR de fecha 01 /07 /09 donde otorga la factibilidad de suministro para el programa de vivienda San Cristóbal-SMP, plano de catastro y localización del predio materia de análisis, la consulta vecinal y los documentos de análisis de las de la municipalidad de San Martín de Porres.

Así mismo, de acuerdo con la copia literal adjunta del título del dominio, inscrito en las Partida Electrónico, N 07080244 y testimonio de compra y venta de fecha 20-08-73, la parcela N 30, del Ex fundo Chuquitanta, con frente a la Calle Santa María, con una extensión superficial de 30, 000.00m², tiene como titular a la Sra. Sarmiento Arias, Rosa, Vda., de Francia e hijos.

Además, de acuerdo con la búsqueda realizada en la división técnica de la subgerencia de adjudicaciones y saneamiento legal no se halló antecedentes de habilitación urbana, dentro del sector que se comprende en el área de los predios del recurso, en efecto, su condición legal de predio rústico se mantiene vigente.

Respecto a la zonificación la Ordenanza N° 1015-MML se aprobó el reajuste integral de las unificaciones de los usos de suelo del distrito de San Martín de Porres y otros la cual forma parte del área de tratamiento normativo I y II de lima metropolitana; con el cual el predio materia de análisis calificado como zona de habilitación recreacional-ZHR (ver en figura N° 1):

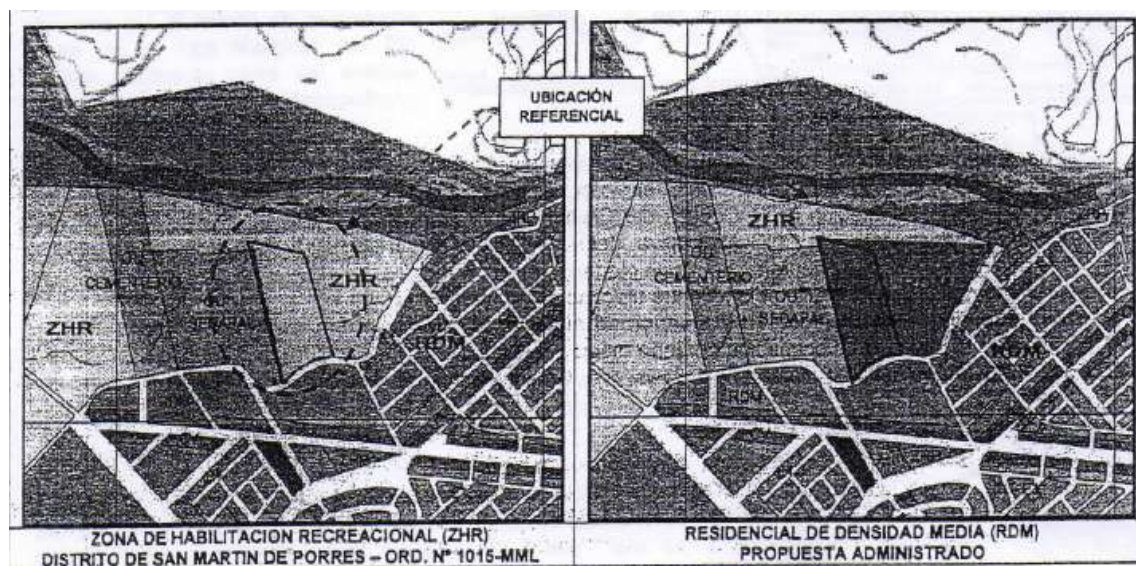


Figura N° 1

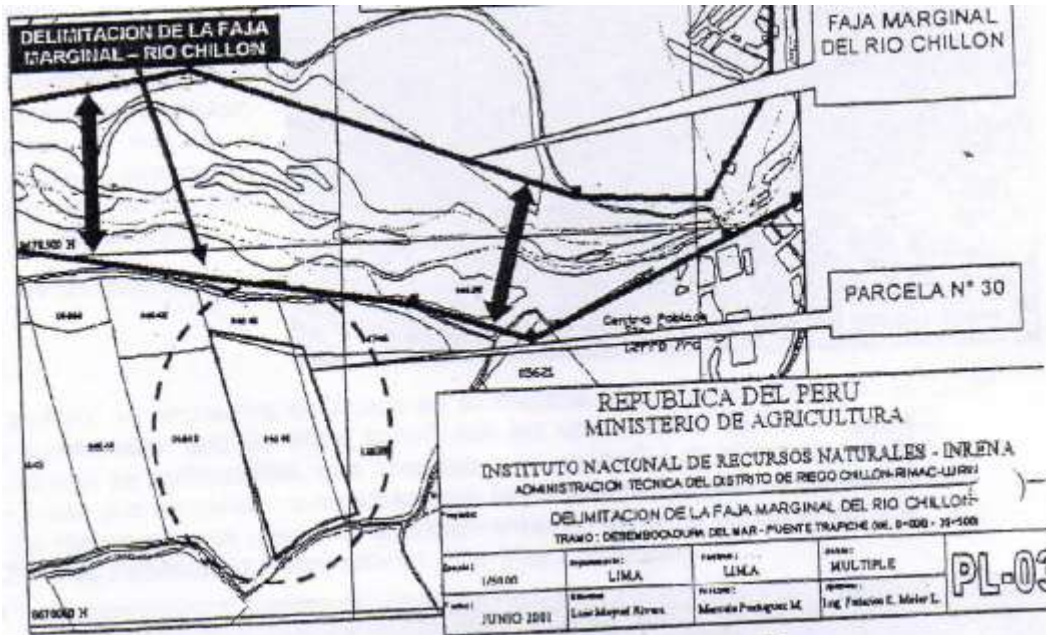
Zonificación vigente / Zonificación propuesta

Asimismo, la propuesta de cambio de zonificación propone modificar la apreciación del predio materia de análisis, ZHR a RDM, incluyendo el área colindante hacia el este, que tiene frente a la calle Santa María, dentro del ex fundo Chuquitanta, que constituirían un aproximado de 75000 m² requeridos dentro del proceso de cambio específico de significación.

En cuanto su ubicación respecto del río Chillón, la Administración Técnica del distrito de Riego Chillón Rímac Lurín. del Instituto Nacional de recursos naturales IRENA, del Ministerio De Agricultura, referido a la delimitación del río chillón en el tramo desembocadura del mar puente trapiche (kilómetros 0+000 -35+500), al cual se georeferenció el predio materia de análisis según el plano perimétrico adjunto al expediente de la referencia, se advierte que el mismo se encontraría fuera del de la faja marginal de dicho río, formando parte del entorno directo al Parque Lineal Metropolitano del río (ver la figura N°2):

Figura N° 2

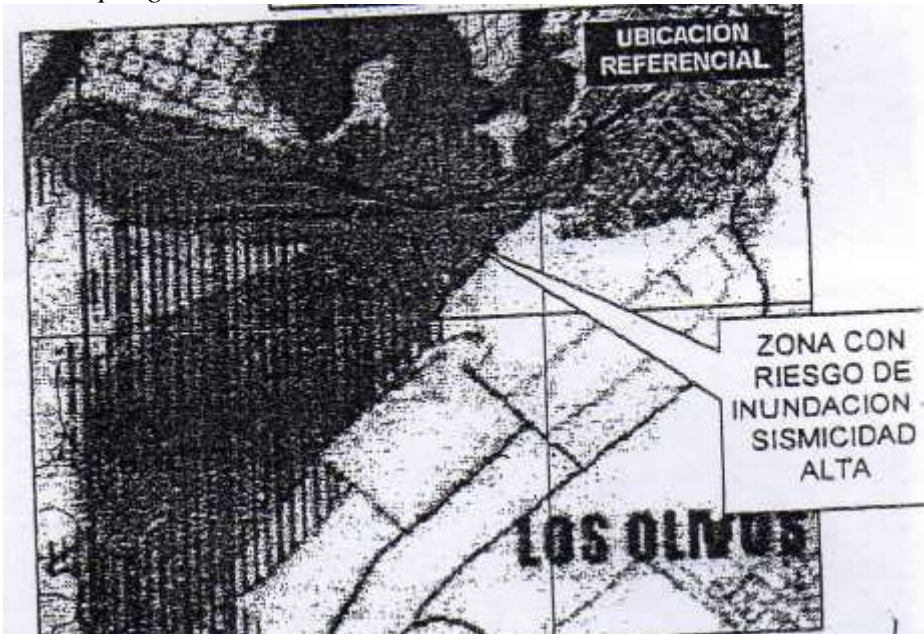
Delimitación de la faja marginal-Río Chillón



Cabe añadir que, de acuerdo a la versión preliminar del plan de ordenamiento territorial-ambiental de la cuenca del Chillón, elaborada el año 2006, publicada en un trabajo conjunto entre el grupo técnico estratégico de la cuenca del Chillón-Comisión plan de ordenamiento y la ONG alternativa, dentro del plano de peligros y limitaciones naturales del cono norte, se advirtió que el terreno materia de consulta se encuentra ubicado dentro de una zona con riesgo de inundación y sismicidad alta, hecho que limitaría la posibilidad de ocupación perenne mediante estructuras definitivas del área de materia de análisis (ver figura N° 03):

Figura N° 3

Planos peligrosos naturales, cono norte.



Por consiguiente, el terreno de análisis, en la actualidad se ubica dentro de una zona en proceso de consolidación urbana irregular, organizado en una retícula similar a la definida dentro del plano catastro y lotización adjunto al expediente, donde existen edificaciones de 1 nivel promedio, fabricadas con distintos materiales (módulos de madera, adobe o concreto), que constituirían la situación actual del área definida por dicho predio.

Respecto a la factibilidad de los servicios; se afirma que, de la inspección del campo, se ha verificado que el predio del recurso se ubica sobre un área agrícola donde se viene desarrollando un proceso irregular de urbanización, que actualmente cuenta con una red de energía eléctrica provisional, lo que sirve al área de circundante al predio, sin los servicios de agua y/o alcantarillado (abastecimiento y tratamiento de aguas residuales mediante pozo séptico).

Por todo lo expuesto, y en virtud de lo requerido, se concluye desfavorable respecto del requerimiento de cambio de específico de zonificación de zona de habilitación recreacional-ZHR a residencial de densidad media-RDM, seguida por la Sra. Rosa Arias Vda. De Francia, para dicho terreno Lote N° 30, de la parcelación del ex fundo

Chuquitanta, que se encuentra ubicado frente a la calle Santa María y un área estimada 30, 000.00 m², considerar la condición física del área materia de análisis (Zona con riesgo de inundación y sismicidad alta) que genera alto riesgo para la vida humana, la finalidad para la cual fueron destinadas (Zonas de habilitación recreacional donde la densidad máxima es de 15 viviendas cada 10, 000m²) y la necesidad de mantener dicha zona (según antecedente normativo –art. 4 de la Ordenanza N 687-MML), y si se consiguió prevalecer la cumplimiento de los proyectos allí definidos (Canalización y Defensa Ribereña del río Chillón sesión, eliminación de las aguas contaminadas industriales y desagües domésticos y la forestación de zonas industriales).

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Discusión

La Ley de Notario N° 26662 si bien faculta la obtención de un predio por usucapión, este limita a quienes han obtenido tal derecho, pero sus zonas que ya poseen las características urbanas siguen siendo calificadas por la municipalidad del distrito de San Martín de Porres como zonas rurales, por lo que el Notario no puede nada más que regirse a la ley y rechazar la solicitud de los ciudadanos.

De acuerdo con la tabla 1 se puede evidenciar que los 4 especialistas en derecho civil coincidieron al manifestar que el principal impedimento para que los notarios puedan otorgar la usucapión en zona rurales es la Ley del Notario; lo que se entiende, que estos mismos no tienen la facultad para otorgar la usucapión en zonas rurales.

Asimismo, firmaron que la forma correcta para otorgarles facultades que les permita realizar dicho acto (la usucapión es una rurales) es la modificación de la norma; 4 de ellos respondieron con similitud, puesto que argumentaron que esto sería por mediación de una ampliación de la ley emitida por el Congreso. No obstante, el abogado Alcedo Chávez determinó que dicha ley debería ser impulsada a través del Ejecutivo con las llamadas facultades legislativas. En ese sentido, se considera fundamental que esta ley sea modificada por el órgano competente del Estado, de tal modo que se proteja el derecho a la propiedad.

Cómo se venía mencionando, existen limitaciones para quienes mediante usucapión, obtengan la titularidad de su predio, el cual actualmente se puede ver que pertenece o que debería pertenecer a una zona urbana, sin embargo esto no es así, porque en la Municipalidad de San Martín de Porres, sigue siendo calificado o vista como zona rural.

El entrevistado Contreras (2020) al respecto a la zonificación menciona que su vivienda habita 20 años durante el cual jamás ha recibido una petición de desalojo, Asimismo agregó que es urbano empero el órgano competente de su distrito cree , todo lo contrario; en otras palabras, el lugar es considerado como rural. También añadió que ha realizado el trámite de visación de plano para para realizar la prescripción adquisitiva, pero fue rechazada por el motivo que señaló. De la misma forma, Pachas (2020) respecto al mismo

punto señaló que su propiedad cuenta con los servicios públicos y en la actualidad ya se ve como urbano, a pesar de eso, la municipalidad la cataloga como rural. Es más, agregó que vive en su predio por más de 14 años y nunca ha recibido ningún documento desalojo ya que el predio lo obtuvo de un anterior posesionario, por lo que intento cambiar la zonificación, pero al igual que Contreras esta fue denegada. Al respecto, se cree que la municipalidad de dicho distrito debería aceptar la solicitud de cambio de zonificación a las zonas que durante ese transcurrir de los años se han convertido o cumplen con las características de una zona urbana, pues, es esto lo más adecuado para que los ciudadanos que obtenido su terreno mediante la usucapión puedan disfrutar al máximo su derecho de propiedad.

En esta misma línea, se entrevistaron a más ciudadanos que presentan la misma problemática, como es el caso de Santillán (2020) quién sostuvo que al igual que los anteriores interrogados el área donde está su casa posee los requerimientos necesarios para hacer considerado como urbano, inclusive aseveró que lleva habitando más de 16 años y que nunca ha tenido problemas por desalojo. De igual manera, Ramírez (2020) mencionó que el predio donde reside es urbano. No obstante, e igual que los demás ciudadanos, la municipalidad la reconoce como zona rural, a pesar de que el desarrollo urbanístico ha mejorado. Él mismo, adujo que lleva viviendo en su propiedad desde el año 1988 y en ningún tiempo ha tenido alguna petición de desalojo, por lo que acudió en dos ocasiones a la municipalidad para el cambio de significación, sin embargo, también fue rechazado. Entonces, esto permite afirmar que la municipalidad está violentando el derecho que por ley les corresponde no pueden acceder al goce máximo derecho a la propiedad, lo cual en la Constitución peruana es considerado un derecho fundamental, en el artículo en el inciso 16, de artículo 2.

En la tabla 2, se puede evidenciar que tres de los abogados civilistas entrevistados, no tienen conocimiento de las normas actuales de la usucapión ¿a qué se debe? al respecto se puede decir que los Notario son muy legalistas en la interpretación de la norma, más bien deberían ser flexibles y buscar medidas basándose al principio de eficacia del procedimiento el procedimiento administrativo (Art. IV de la Ley N°27444) de tal forma que satisfaga el interés del ciudadano.

Por otro lado, los entrevistados respecto a lo que se viene mencionando han dado similares respuestas debido a que creen que la denegatoria de su solicitud para el cambio de zonificación y así poder formalizar la adquisición notarial de sus predios, un acto injusto por parte del notario, ¿pero quién podría responsable de tal hecho? según lo que cada uno de ellos ha ido manifestando el principal responsable es el órgano responsable (Municipalidad distrital de San Martín de Porres), ya que como se puede evidenciar en la tabla 2, los especialistas (notarios) aseveran que la usucapión rural no perjudica al derecho, con lo cual se concuerda, ya que no hay forma de que ello suceda puesto que en si la zona ha evolucionado urbanísticamente; es decir, ya no es la misma zona en cuanto a la infraestructura puesto que al pasar de los años esto ha ido mejorando entonces el cambio de zonificación debe llevarse sin ningún problema. En adición, se puede señalar que por parte de la Municipalidad cabe la posibilidad de que existan intereses económicos; en otras palabras, negligencias económicas que impidan la actualización de catastro. Esto sin duda altera el orden público y violan el derecho a la propiedad, lo cual se supone que deben ser prioridad de las autoridades.

En cuanto en la tabla 3, los especialistas de manera unánime afirman que la usucapión rural no afectaría en nada al derecho a la propiedad, más bien se vería reforzado desde la óptica normativa. Al respecto se considera válida y se concuerda con dicha apreciación puesto que se considera que desde cualquier punto de vista, una zona que ya ha cambiado en cuanto a infraestructura, pero sigue figurando como rural, por intereses de terceros (autoridades competentes) no es válida mucho menos justa para quienes se ven afectados. Sin embargo, como ya se mencionó líneas anteriores, el Notario se limita únicamente a revisar los requisitos legales, más no a verificar la realidad de los hechos.

El investigador Carranza (2018) en su tesis sobre la prescripción adquisitiva de dominio, concluyó que la Usucapión debe ser exigible y fundamenta correctamente en todos posibles casos, tales los predios rurales y/o urbanos de los diversos distritos. En esta misma línea de pensamiento, Chuma (2016) en su tesis acerca de las formas de alegar la prescripción adquisitiva en el Ecuador, determinó que se reconocer el derecho del poseedor y se priva al propietario del bien que fue suyo; dándose, por un lado, la adquisición de derecho ganado por la posesión y, por otro lado, la anulación del derecho que tuvo el propietario por la prescripción. En consecuencia, se considera que ambas afirmaciones son correctas y válidas ya que tienen coherencia con lo que mencionan. Es

así como, es indispensable que este derecho se cumpla en su totalidad, ya que de lo contrario el ciudadano no podrá disfrutarlo, y se supone que el fin supremo del Estado y de la sociedad es proteger a la persona humana y promover el respeto a su dignidad (artículo 1 de la C.P.P).

En referencia a la Resolución N° 157-2019-SGC-GDU-MDSMP, presentada con fecha 03 de mayo 2019 emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres, se le negó al señor Contreras Ricardo su solicitud de visación de planos para la prescripción adquisitiva de dominio (propiedad que cuenta con los servicios básicos), porque se consideró el predio donde reside el ciudadano y lugar donde también se lleva a cabo la Asociación de Pobladores Virgen de las Mercedes de Chuquitanta, no cuenta con zonificación. Además, se agregó en el informe que las municipalidades según el art.194, numeral 5 y art. 195 de la C.P.P se señala que estas poseen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de competencia y le corresponde planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes [...]. No obstante, la respuesta dada a la solicitud del posesionario no fue justa, ya que, si bien la municipalidad es el órgano competente en relación con dicho tema, debería cambiar el catastro de la zona para que de esta forma el dueño pueda realizar la visación de planos para la prescripción adquisitiva de dominio y así realizar el disfrute máximo de su derecho a la propiedad. Cabe mencionar, que no necesariamente órganos estatales siempre van a tener la razón, más que eso es importante analizar detalladamente casos como el que se ha visto a lo largo de la discusión y en todo este trabajo investigativo, para que las decisiones que se vayan a tomar sean objetivas y protegen los derechos fundamentales de las personas.

Por último, en el informe N° 611-2010-MML-GDU-SPHU-DP, presentado con fecha 14 de octubre 2019 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima en referencia del D.S N° 107024-10 (Oficio N°755-2010-SG/MDSMP) del 27.07.10 EXP. N°117-2010 Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, se atribuyó desfavorable respecto a la solicitud de cambio de zonificación de zona de habilitación recreacional-ZHR a residencial de densidad media-RDM realizada por la señora Rosa Arias Vda. De Francia; puesto que después de una inspección del campo, se ha logrado observar que el lugar donde se encuentra el terreno es sobre un área agrícola donde se viene desarrollado un proceso irregular de zonificación, se consideró, además, que el área donde se encuentra

el predio es una zona con riesgo de inundación y sismicidad alta, lo que genera alto peligro para la vida de las personas. En efecto, este fallo si es justificable, porque por encima de todo, las autoridades competentes deben de proteger la vida humana y para esto es importante que su residencia sea un lugar seguro, el cual les podrá permitir llevar una vida digna, ya que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental, y aunque sea a través de la Usucapión debe tenerse en cuenta, aún si la zona rural pese a tener todas las características de una zona urbana no se considera como tal.

Limitaciones

Debido al actual contexto causado por la Covid-19, la recolección de datos fue complicado, para obtener información más exhaustiva, puesto que las personas tienen desconfianza porque quieren preservar su salud, este fue el caso de los Notarios, ya que algunos no estaban realizando sus labores.

Además, lo mencionado en el párrafo anterior sucedió también con los poseionarios que residen en predios rurales, ya que muchos de ellos por temor a contagiarse del virus no quisieron dar sus manifestaciones lo que hace imposible obtener más información de primera mano sobre la realidad del cambio de zonificación a aquellas viviendas que se encuentran en zonas con desarrollo urbano, sin embargo, en el catastro de la municipalidad figuran como zonas rurales.

Conclusiones

1. De acuerdo con lo analizado 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, respetando los plazos y formalidades descritas en el artículo 950° del código civil y el artículo 504 y sucesivos del código adjetivo.

2. Así pues, el hecho de que la Municipalidad distrital de San Martín de Porres no realice el cambio de zonificación, afecta directamente a los ciudadanos involucrados ya que, ellos no pueden obtener el título de la prescripción adquisitiva vía notarial que por derecho se merecen, esto teniendo en consideración que el lugar donde habitan es urbano y no rural.
3. La problemática suscitada es gran parte de responsabilidad de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, porque no está ejerciendo justamente sus deberes para con los ciudadanos, vulnerando así el derecho a la propiedad obtenido mediante prescripción adquisitiva.

Recomendaciones

1. Ampliar las competencias de los Notarios, mediante la modificación de la Ley N° 26662, a fin de que puedan otorgar en sede Notarial la usucapión de predios rurales, teniendo como iniciativa un proyecto de ley el cual debe de guardar los requisitos formales que establece la norma, a fin de no colisionar con la ley vigente. Esta iniciativa de ley puede ser impulsada por los distintos medios que la constitución lo permita, ya sea el poder ejecutivo, legislativo, órganos autónomos o los colegios profesionales.
2. La municipalidad distrital de San Martín de Porres debería actualizar su base de datos y que el área de catastro y habilitaciones urbanas realice un levantamiento catastral y defina de manera ordenada que áreas corresponden a zonas agrícolas a fin de que las personas de zonas rurales no se perjudiquen en su trámite en sede notarial.
3. Además, la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres debería impulsar el cambio de zonificación de áreas rurales a áreas urbanas, ante la municipalidad provincial de Lima metropolitana, ya que estos son los encargados de la zonificación y vías de la provincia de Lima.

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
- 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

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

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
- 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, Ipesa. Recuperado de http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/20.500.11818/2775/5/MAEST_DEREC_H_NOTA_REGIST_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf.txt

ANEXOS

Anexo N° 1

ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS

Los miembros del jurado evaluador asignados han procedido a realizar la evaluación de la tesis de los estudiantes: para aspirar al título profesional con la tesis denominada:

Luego de la revisión del trabajo, en forma y contenido, los miembros del jurado concuerdan:

Aprobación por unanimidad

Aprobación por mayoría

Calificativo:

Calificativo:

Excelente [20 - 18]

Excelente [20 - 18]

Sobresaliente [17 - 15]

Sobresaliente [17 - 15]

Bueno [14 - 13]

Bueno [14 - 13]

Desaprobado

Firman en señal de conformidad:

Ing./Lic./Dr./Mg. Nombre y
Apellidos
Jurado
Presidente

Ing./Lic./Dr./Mg. Nombre y
Apellidos
Jurado

Ing./Lic./Dr./Mg. Nombre y
Apellidos
Jurado

Anexo N° 2

ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS

El asesor Emilio Balarezo Reyes, docente de la Universidad Privada del Norte, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Carrera profesional de **DERECHO**, ha realizado el seguimiento del proceso de formulación y desarrollo de la tesis de los estudiantes:


- Cayetano Cabrera Daniel

Por cuanto, **CONSIDERA** que la tesis titulada: LA USUCAPION VIA NOTARIAL Y SU RELEVANCIA EN EL DERECHO DE LA PROPIEDAD EN LOS PREDIOS RURALES EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES EN EL AÑO 2018 para aspirar al título profesional de: **ABOGADO** por la Universidad Privada del Norte, reúne las condiciones adecuadas, por lo cual, **AUTORIZA** al o a los interesados para su presentación.

Mg. Emilio Jose Balarezo Reyes
Asesor

Anexo N° 3

Formatos de validación de instrumento de investigación



FORMATO DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

Título de la tesis: "La usucapión notarial y su relevancia en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018"

Nombre del estudiante: Daniel Cayetano Cabrera

Experto: Víctor Hugo Montoya Cáceres, Michael Lincoln Trujillo Pajuelo


Instrucciones: Determinar si el instrumento de medición reúne los indicadores mencionados y evaluar si ha sido excelente, muy bueno, bueno, regular o deficiente, colocando un aspa(X) en el casillero correspondiente.

N°	Indicadores	Definición	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente
1	Claridad y precisión	Las preguntas están redactadas en forma clara y precisa, sin ambigüedades			X		
2	Cohesión	Las preguntas guardan relación con la hipótesis, las variables e indicadores del proceso.			X		
3	Validez	Las preguntas han sido redactadas teniendo en cuenta la validez de contenido y criterio.			X		
4	Organización	La estructura es adecuada. Comprende la presentación, antecedentes, datos demográficos, instrucciones.			X		
5	Credibilidad	El instrumento es confiable porque se aplicó el test-retest (piloto)			X		
6	Control de sesgo	Presenta algunas preguntas alternativas para controlar la contaminación de las respuestas.			X		
7	Orden	Las preguntas y reactivos han sido redactados teniendo la visión de lo general a lo particular.			X		
8	Marco de Referencia	Las preguntas han sido redactadas de acuerdo al marco de referencia del estudio: lenguaje, nivel de información.			X		
9	Extensión	El número de preguntas re-activos y está en relación a las variables, dimensiones e indicadores del problema.			X		
10	Intecidad	Las preguntas no constituyen riesgo para el encuestado.			X		


Observaciones:

En consecuencia, el instrumento puede ser aplicado-

Lima, 23 de mayo del 2019



Firma del experto
DNI 60857065



Firma del experto
DNI 40453460



FORMATO DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

Título de la tesis: "La usucapión notarial y su relevancia en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018"

Nombre del estudiante: Daniel Cayetano Cabrera

Experto: Víctor Hugo Montoya Cáceres

Instrucciones: Determinar si el instrumento de medición reúne los indicadores mencionados y evaluar si ha sido excelente, muy bueno, bueno, regular o deficiente, colocando un aspa(X) en el casillero correspondiente.

N°	Indicadores	Definición	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente
1	Claridad y precisión	Las preguntas están redactadas en forma clara y precisa, sin ambigüedades			X		
2	Coherencia	Las preguntas guardan relación con la hipótesis, las variables e indicadores del proyecto.			X		
3	Validez	Las preguntas han sido redactadas teniendo en cuenta la validez de contenido y criterio.			X		
4	Organización	La estructura es adecuada. Comprende la presentación, agradecimiento, datos demográficos, instrucciones			X		
5	Confiabilidad	El instrumento es confiable porque se aplicó el test-retest (piloto)			X		
6	Control de sesgo	Presenta algunas preguntas distractoras para controlar la continuación de las respuestas			X		
7	Orden	Las preguntas y reactivos han sido redactadas utilizando la técnica de lo general a lo particular			X		
8	Marco de Referencia	Las preguntas han sido redactadas de acuerdo al marco de referencia del muestreo: lenguaje, nivel de información			X		
9	Extensión	El número de preguntas no es excesivo y está en relación a las variables, dimensiones e indicadores del problema.			X		
10	Inocuidad	Las preguntas no constituyen riesgo para el muestreo			X		

Observaciones:

En consecuencia, el instrumento puede ser aplicado-

Lima, 23 de mayo del 2019


Firma del experto
DNI 40857365



FORMATO DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

Título de la tesis: “La usucapión notarial y su relevancia en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018”

Nombre del estudiante: Daniel Cayetano Cabrera

Experto: Michael Lincoln Trujillo Pajuelo

Instrucciones: Determinar si el instrumento de medición reúne los indicadores mencionados y evaluar si ha sido excelente, muy bueno, bueno, regular o deficiente, colocando un aspa(X) en el casillero correspondiente.

N°	Indicadores	Definición	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente
1	Claridad y precisión	Las preguntas están redactadas en forma clara y precisa, sin ambigüedades					
2	Cohesión	Las preguntas guardan relación con la hipótesis, las variables e indicadores del problema					
3	Validez	Las preguntas han sido redactadas teniendo en cuenta la validez de contenido y criterio					
4	Organización	La estructura es adecuada. Comprende la presentación, agradecimiento, datos demográficos, introducciones					
5	Confiable	El instrumento es confiable porque se aplicó el test-estest (piloto)					
6	Control de sesgo	Presencia algunas preguntas distractoras para controlar la contaminación de las respuestas					
7	Orden	Las preguntas y reactivos han sido redactados utilizando la técnica de lo general a lo particular					
8	Nivel de Referencia	Las preguntas han sido redactadas de acuerdo al nivel de referencia del encuestado: lenguaje, nivel de información					
9	Extensión	El número de preguntas no es excesivo y está en relación a las variables, dimensiones e indicadores del problema					
10	Inocuidad	Las preguntas no constituyen riesgo para el encuestado					

Observaciones:

En consecuencia, el instrumento puede ser aplicado-

Lima, 23 de mayo del 2019

Firma del experto
DNI 44953468

GUIA DE ENTREVISTA PARA CIUDADANOS

TÍTULO DE LA INVESTIGACION: “LA USUCAPIÓN NOTARIAL Y SU RELEVANCIA EN PREDIOS RURALES EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES EN EL AÑO 2018”

Indicaciones: A continuación, se formularán preguntas en relación con el tema de investigación, respetando el orden de los objetivos propuestos:

Recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

Entrevistado	
Ocupación	
Lugar de residencia	
Fecha de entrevista	

A continuación, se formularán preguntas en relación con el tema de investigación, respetando el orden de los objetivos propuestos:

Recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

OBJETIVO GENERAL: Analizar la problemática de la usucapión respecto a los predios considerados rurales en el distrito de San Martín en el año 2018.

1. ¿Considera usted que el predio que habita es urbano o rural? ¿Cómo está considerado en el catastro de la municipalidad de San Martín de Porres?

2. ¿Cuánto tiempo habita este predio?, ¿durante el periodo de posesión ha recibido alguna petición de desalojo?

3. ¿Durante el periodo de posesión ha recibido ha tomado conocimiento de algún trámite municipal para solicitar el cambio de zonificación?

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Analizar las limitaciones que tuvo el Notario para declarar la Usucapión Rural en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018.

4. ¿Cree usted que debería flexibilizarse la regulación competente a la prescripción adquisitiva de dominio en predios rurales?

5. ¿Ha solicitado en alguna oportunidad de acceder a la propiedad de su predio ocupado mediante la usucapión notarial? En caso lo haya tramitado, ¿Cuál ha sido el resultado de dicho procedimiento?

6. ¿Cree usted que el notario le dio una respuesta justa a su requerimiento en el marco de la formalización de su predio?

OBJETIVO ESPECIFICO 2: Analizar el criterio del Notario frente a una solicitud de prescripción notarial de un predio con zonificación rural, pero con evidencia de expansión urbana en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018.

7. ¿Considera que la zona donde se ubica su predio debe ser considerada urbana?

8. ¿Cuáles son las características de una zona rural en el distrito de San Martín de Porres?

9. ¿A qué se debe que en un área de igual desarrollo urbanístico (vivienda, avenidas) la zonificación sea distinta, considerándose a una rural y a otra urbana?

10. ¿Considera que el Notario ha respondido con arreglo a la justicia la denegatoria de acceder a la formalización de su predio vía usucapión notarial, solo porque la zonificación municipal tipifica como zona rural, cuando realmente es una zona urbana?

Firma de entrevistado

ANEXO N° 05

MATRIZ DE CONSISTENCIA

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

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	METODOLOGIA
<p>Problema General</p> <p>¿Cuál es la problemática de la usucapión respecto a los predios considerados rurales en el distrito de San Martín en el año 2018?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>El objetivo general es analizar la problemática que surge en la usucapión notarial en predios rurales en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018.</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>El problema es el imposible acceso por parte de los pobladores de San Martín de Porres a su derecho de usucapión notarial debido a los impedimentos legales que están vigentes en la normativa peruana, por lo que se les impedirá realizar el procedimiento notarial (menor costo y tiempo), teniendo como único recurso la usucapión judicial (mayor costo y tiempo). La municipalidad, pese a que estos predios rurales ya cuentan con un desarrollo urbano significativo y notorio, no modifican su catastro urbano y rural impidiendo que se haga efectivo su derecho y causándoles un problema de gran envergadura.</p>	<p>▪ Tipo de Investigación:</p> <p>El trabajo que presentamos es del tipo básico, ya que busca hacer frente ante una problemática real que vivencian los pobladores del distrito de San Martín de Porres y darle una posible solución o, por lo menos, alternativas para erradicar su continuidad.</p> <p>▪ Metodología de investigación:</p> <p>Investigación cualitativa</p> <p>▪ Diseño de la Investigación:</p> <p>Diseño fenomenológico, pues se observa y evidencia los hechos y fenómenos sin alterar su contenido, a modo de conseguir el panorama más fidedigno de lo que sucede en el distrito de San Martín de Porres.</p>

Problema Específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis Especificas	▪ Población y muestra (es lo mismo para este caso)
<p>¿Cuáles son las limitaciones que tiene el notario para declarar la usucapión rural en el distrito de San Martín de Porres en el año 2018?</p>	<p>Analizar las normas legales sobre competencia del notario en asuntos de usucapión de predios rurales.</p>	<p>El notario no está facultado para hacer la usucapión notarial si un predio es considerado rural, esto según la normativa de la Municipalidad de San Martín de Porres. Por consiguiente, se imposibilita que pueda reconocerles a los pobladores, por más que tengan los planos correspondientes, el título de propiedad en Registros Públicos.</p>	<p>En la presente investigación se contará con la participación de cinco abogados especialistas en materia de Derechos Reales (David Guerra, Claudio Villamonte, Jose Alcedo, Jaime Calderón y Carlos Rubio) con 5 años de experiencia con grado de magister. Asimismo, se entrevistará la cantidad de seis (6) pobladores del distrito de San Martín de Porres para evidenciar sus testimonios reales respecto al tema de investigación.</p>
<p>¿De qué manera la Municipalidad perjudica el interés de los pobladores al no modificar la zonificación urbano-rural del distrito de San Martín de Martín?</p>	<p>Analizar el proceso de usucapión de predios rurales en el distrito de San Martín De Porres en el año 2018.</p>	<p>El ciudadano no podrá solicitar al notario que se reconozca su derecho por la falta de actualización en la base de datos del área de Catastro y Desarrollo Urbano del Distrito de San Martín de Porres perjudicando su interés por acceder a la formalización de su predio mediante procedimiento notarial de usucapión.</p>	<p>▪ Técnicas: Las técnicas empleadas para el presente trabajo de investigación son: guía de análisis de fuente documental y guía de análisis de entrevista, de categoría estructurada</p> <p>▪ Instrumentos: Guía de análisis de fuente documental y guía de análisis de entrevista.</p>