

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“LAS VENTAJAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, AL INCORPORARSE A LA FUNCIÓN NOTARIAL, CAJAMARCA AÑO 2021”

Tesis para optar el título profesional de:

**Abogada**

**Autores:**

Clarivel Pamela Diaz Cuba  
Flor Nataly Fernandez Garcia

**Asesor:**

Dr. Giancarlo Renán Chávez Suárez  
<https://orcid.org/0000-0001-8053-6136>

Cajamarca - Perú

**JURADO EVALUADOR**

Jurado 1 Presidente(a)	<b>LUCIA ALEJANDRA VARGAS FERNANDEZ</b>	<b>45724970</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	<b>MARCIA PATRICIA RODRIGUEZ URTEAGA</b>	<b>46821230</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	<b>ERVIN JOSE LUIS ALBRECHT PITASIG</b>	<b>09075799</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

## INFORME DE SIMILITUD

Clarivel Pamela, Diaz Cuba Flor Nataly, Fernandez Garcia.

---

INFORME DE ORIGINALIDAD

---

**20%**

INDICE DE SIMILITUD

**19%**

FUENTES DE INTERNET

**2%**

PUBLICACIONES

**10%**

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

---

ENCONTRAR COINCIDENCIAS CON TODAS LAS FUENTES (SOLO SE IMPRIMIRÁ LA FUENTE SELECCIONADA)

---

2%

★ [books.openedition.org](https://books.openedition.org)

Fuente de Internet

---

## DEDICATORIA

A mis padres; en especial a mi Madre en el cielo, a quien le debo tanto, en vida nunca dejó de creer en mí y sigue tan presente ahora, a mis hermanos. También a mi esposo y en especial a mi hijo que es mi motivo y fortaleza para seguir cada día y superar las adversidades.

**Clarivel Pamela**

Dedico este trabajo a toda mi familia, de manera muy especial a mi amado padre, **Pelayo Fernandez Fernandez**, quien me enseñó a ser perseverante para alcanzar mis objetivos; por su apoyo constante y desmedido que me ofreció hasta sus últimos días y sobre todo por siempre confiar en mí y en lo que puedo lograr; todo mi esfuerzo y dedicación para él hasta el cielo.

**Flor Nataly**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por sus bendiciones, a mis padres por su apoyo, a mis hermanos, a mi esposo y mi hijo que son mi fortaleza; así como a los docentes de ésta prestigiosa universidad por todas las enseñanzas en la carrera y consejos de vida.

**Clarivel Pamela**

Agradecer de manera especial al todopoderoso, por guiar mi sendero en este tramo de mi vida, por llenarme de fe y perseverancia para lograr terminar mi carrera, a mi padre, por ser el sostén de mi familia y de mi vida; también a mi querida abuela quien deposita toda su confianza y apoyo en mi desde siempre y de manera desmedida; a mis hermanos quienes con sus consejos supieron guiarme y apoyarme, así como a los docentes de esta universidad por todas las enseñanzas brindadas.

**Flor Nataly**

## Tabla de contenido

JURADO EVALUADOR	2
INFORME DE SIMILITUD	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
TABLA DE CONTENIDO	6
ÍNDICE DE TABLAS	7
ÍNDICE DE FIGURAS	9
RESUMEN	10
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	11
<b>1.1.    Realidad Problemática.</b>	<b>11</b>
<b>1.2.    Formulación del problema</b>	<b>39</b>
<b>1.3.    Objetivos</b>	<b>39</b>
<b>1.4.    Hipótesis</b>	<b>39</b>
<b>1.5.    Matriz de categorización de variables.</b>	<b>40</b>
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	43
CAPÍTULO III: RESULTADOS	53
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	75
REFERENCIAS	82
ANEXOS	87

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla1.</b> Categorización de las variables .....	41
<b>Tabla2.</b> Notarías que participan en la investigación.....	45
<b>Tabla3.</b> Abogados que validaron los instrumentos.....	46
<b>Tabla4.</b> Pregunta N° 1 de la guía de entrevistas. ....	53
<b>Tabla5.</b> Pregunta N° 2 de la guía de entrevistas. ....	54
<b>Tabla6.</b> Pregunta N° 3 de la guía de entrevistas. ....	54
<b>Tabla7.</b> Pregunta N° 4 de la guía de entrevistas .....	55
<b>Tabla8.</b> Pregunta N° 5 de la guía de entrevistas. ....	56
<b>Tabla9.</b> Pregunta N° 6 de la guía de entrevistas. ....	56
<b>Tabla10.</b> Pregunta N° 7 de la guía de entrevistas. ....	57
<b>Tabla11.</b> Pregunta N° 8 de la guía de entrevistas. ....	58
<b>Tabla12.</b> Pregunta N° 9 de la guía de entrevistas. ....	59
<b>Tabla13.</b> Pregunta N° 10 de la guía de entrevistas. ....	60
<b>Tabla14.</b> Pregunta N° 11 de la guía de entrevistas. ....	60
<b>Tabla15.</b> ¿Cuáles serían las principales ventajas de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos a llevarlo a cabo en sede notarial? .....	62
<b>Tabla16.</b> ¿Cuál de las vías procedimentales existentes en nuestro marco normativo le parece más célere respecto a la PAD? .....	63
<b>Tabla17.</b> Desde su experiencia laboral ¿Ha tenido inconveniente alguno al tramitar una PAD de bienes rústicos en sede notarial?.....	64
<b>Tabla18</b> De ser afirmativa su respuesta ¿Que le parece la incorporación en sede notarial de la PAD de bienes rústicos? .....	65

<b>Tabla19.</b> En su opinión ¿La incorporación de la PAD de bienes rústicos en sede notarial es el reflejo de la protección del derecho a la propiedad? .....	66
<b>Tabla20</b> En su opinión ¿Cree usted que los notarios deberían tener competencia respecto de la PAD de bienes rústicos? .....	67
<b>Tabla21</b> ¿La validez de la PAD de bienes rústicos en sede notarial, resulta beneficioso para los poseesionarios?.....	68
<b>Tabla22</b> ¿La función notarial respecto de la PAD de bienes rústicos, beneficiará a los poseesionarios?.....	69
<b>Tabla23</b> En su opinión ¿Cree usted que de incorporarse la PAD como función notarial será célere?.....	70
<b>Tabla24</b> De ser afirmativa su respuesta anterior ¿Cuáles serían los principales beneficios que favorecerían a los poseesionarios? .....	71
<b>Tabla25</b> ¿El poseedor de bien rústico al formalizarlo en sede notarial, encontrará seguridad jurídica? .....	72
<b>Tabla26</b> ¿De aprobarse la prescripción adquisitiva de bienes rústicos en sede notarial, estaría de acuerdo en cumplir los requisitos establecidos?.....	73
<b>Tabla27.</b> ¿La incorporación de la PAD de predio rústico a la función notarial, descongestionaría el aparato judicial? .....	74

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Matriz de validación de la guía de entrevistas, realizada por los expertos. ....	47
Figura 2. Matriz de validación realizado por los expertos al cuestionario .....	48
Figura 3. Datos analizados a la pregunta N° 1 del cuestionario .....	62
Figura 4. Datos analizados a la pregunta N° 2 del cuestionario .....	63
Figura 5. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 3 del cuestionario .....	64
Figura 6. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 4 del cuestionario .....	65
Figura 7. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 5 del cuestionario .....	66
Figura 8. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 6 del cuestionario .....	67
Figura 9. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 7 del cuestionario .....	68
Figura 10. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 8 del cuestionario .....	69
Figura 11. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 9 del cuestionario .....	70
Figura 12. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 10 del cuestionario .....	71
Figura 13. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 11 del cuestionario .....	72
Figura 14. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 12 del cuestionario .....	73
Figura 15. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 13 del cuestionario .....	74

## RESUMEN

Nuestro trabajo de investigación tuvo como objetivo general el de identificar las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca año 2021, para abordar de manera precisa nuestra investigación se empleará un enfoque cualitativo que consiste en recolectar y analizar datos para afinar las preguntas de investigación, empleando un diseño no experimental, aplicando como instrumentos la guía de entrevistas y el cuestionario, que serán aplicados a la muestra objeto de estudio que estuvo conformada por notarías de esta ciudad, y abogados especialistas en derecho civil, administrativo y notarial con la finalidad de conocer mas de cerca esta realidad, ambas manifestaciones se analizarán de manera conjunta; encontrando como resultados que la validez, la celeridad, la eficacia, la seguridad jurídica y la economía procesal serían las posibles ventajas de incorporarse la PAD de predios rústicos a la función notarial, sin dejar pasar por alto la manifestación expresa de los encuestados quienes afirmaron que se necesita del apoyo del Poder Legislativo a fin de que promueva una reforma respecto del tema de investigación; concluyendo que los beneficios que traería consigo la incorporación de la PAD de predios rústicos a la función notarial serían múltiples desde económicos hasta el respeto irrestricto por los derechos fundamentales, puntualmente el de la propiedad.

**PALABRAS CLAVES:** Prescripción Adquisitiva de Dominio, Predio Rústico, Función Notarial, Derecho a la Propiedad.

## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad Problemática.

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es el mecanismo por medio del cual se puede adquirir el dominio de un bien inmueble rural o rústico, para lograrlo se necesita que quien posee dicho bien cumpla ciertos requisitos de manera indispensable, uno de ellos es que la posesión sea prolongada e ininterrumpida para solicitar el título de propiedad del bien (Berastain, 2020), así también (Gonzales, 2011) establece que “(...) la usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo período de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre voluntad formal de contradicción”; nótese que ambos autores citados respecto de la prescripción adquisitiva de dominio aluden al castigo que recibe el titular del bien ante el desinterés por recuperar lo que les pertenece, en consecuencia premia al posesionario, bajo ciertos presupuestos que debe cumplir.

La prescripción en nuestro país se inicia con la llamada reforma agraria, que a raíz de ella se promulga el D.L N° 838, claro esta que en sus inicios el contenido de este decreto tenía otra finalidad como el saneamiento del bien, que consistía en entregar el bien a los empleados y/o personas que necesitaban cultivar el bien bajo ciertas formalidades bastante precarias (Decreto Legislativo N° 838, 1996).

Así también de manera conjunta se aplicaba el D.L. N° 667, donde se desprende de la información recepcionada que la posesión masiva de agricultores generó su promulgación, el requisito para su titulación consistía que el predio ocupado debía

estar destinada única y exclusivamente para la agricultura, en ese sentido la titulación era de oficio y estaba a cargo del área de catastro (Decreto Legislativo N° 667, 1992).

Ahora bien, no podríamos estudiar la prescripción de manera general sin antes haber abordado o estudiado a la posesión, la propiedad y la función notarial, desde nuestro punto de vista estos tres elementos forman un triángulo muy importante concatenados entre sí, que se encuentran relacionadas con el fin de formar parte de los registros públicos; la posesión es el camino que apertura al objeto de nuestro estudio, la propiedad de adquirir a través de la usucapión y por último la formalidad que lo debe dar un notario; el término posesión nace en el derecho romano y que durante los siglos sucesivos ha sufrido varios cambios seguramente por el dinamismo social, pero que hasta hoy mantiene su finalidad cuando es empleada para solicitar la prescripción de un determinado bien que se posee.

En la antigua Roma, “los romanos consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, animus dominio o rem sibi habendi” (Lara et al., 2011), además de esta distinción los romanos también hicieron una distinción entre la posesión de una cosa y la posesión de los derechos, denominándola como posesión a la primera y cuasi posesión a la segunda, es decir en la época romana se señala como verdadera posesión a la primera, que posteriormente con el pasar de los años se fue convirtiendo en la propiedad.

En ese orden de ideas la posesión, bajo la concepción del derecho romano se traduce en el hecho de tener una cosa corporal en nuestro poder, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario, en conclusión, en el derecho romano se estableció que las formas de adquirir la propiedad eran los hechos a través de los cuales la ley debía reconocer a

cada individuo el derecho sobre una cosa, esta forma de adquirir la propiedad fue estudiada por Justiniano, quien clasificó los modos de adquirir la propiedad en modos de derecho civil y derecho natural o de gentes (Lara et al., 2011).

Respecto de la propiedad y la posesión Ortega (1999), afirma lo siguiente:

La propiedad y la posesión tiene cierta similitud que podrían confundirse, sin embargo, frente a la propiedad que es un derecho, la posesión entraña tan sólo un poder material sobre la cosa, pero a veces el propietario de una cosa es también poseedor de la misma, pero puede suceder como dice Ulpiano que alguien sea poseedor y no sea propietario o viceversa, que sea propietario y no poseedor (...).

En ese orden de ideas Sosa citando a Savigny (2019), menciona que la posesión esta revestida de dos elementos esenciales que lo hacen muy peculiar, y estos son el animus y el corpus, el animus consiste en la intención de conducirse como propietario y el corpus consiste en tener contacto físico con el bien.

Así también, Sosa citando a Gonzáles Barrón (2019) respecto de la posesión menciona lo siguiente: “la posesión es el control voluntario y autónomo de un bien destinado a tenerlo con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial”, así también Ortiz (2010), respecto a la posesión refiere que la posesión es “el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa”, en esa misma línea de pensamiento (Torres, 2021) establece que la posesión se produce “cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad (...)”.

Nuestra legislación acoge la teoría objetiva de IHERING, pues según esta para que exista posesión basta la relación física establecida entre una persona y una cosa, lo que implica que la persona puede actuar materialmente sobre la cosa sin importar si tiene o no derecho para ello.

Ahora bien, los modos más antiguos de adquirir la propiedad son de forma originaria o de forma derivada, estas están previstas en el artículo 900° de nuestro Código Civil peruano, dentro de la forma originaria hay una sola voluntad presente, la del adquirente, que adquiere mayor fuerza cuando se efectúa el poder de hecho, es decir una relación material con la cosa (Avendaño & Avendaño, 2017); y la adquisición derivada se produce con la tradición, es decir con la entrega de la cosa. La tradición en la forma derivada de adquisición de la posesión, es decir en este tipo de adquisición participan dos personas, uno el enajenante, titular anterior y el adquirente nuevo titular, entre ellos se produce la entrega de la cosa denominada traditio, en especial se produce la transmisión de la propiedad.

En el derecho clásico romano existieron 3 formas de transmitir la propiedad: la mancipatio, la in-jure cessio y la traditio; el tema que nos ocupa hoy en nuestra investigación es la traditio, esta “consistía en la entrega de la posesión de la cosa vendida por la intención del enajenante de transmitir la propiedad y del comprador de adquirirla” (Pérez, s/f), en definitiva los seres humanos recibimos las cosas por tradición, costumbre que proviene del derecho romano y que aún se mantiene en una sociedad moderna como es en pleno siglo XXI.

La posesión es la atribución que posee una persona respecto de una cosa, desde un contexto amplio podríamos referirnos a la posesión natural y a la posesión que emana de la ley, dentro de nuestro marco normativo vigente hablar de clases de posesión es referirse a la posesión inmediata y mediata; en la primera, el poseedor

posee de manera directa, sin mediador alguno, es decir se tiene contacto con la cosa de manera temporal en virtud de un título otorgado por el posesionario mediato; en la posesión mediata es distinta a la primera, en este caso el poseedor mediato es la persona quien otorga el título, no siempre siendo ser el propietario, en resumidas cuentas la posesión significa “tener, ocupar, detentar o disfrutar una cosa, no importando cual sea el título en cuya virtud se obtenga ese disfrute” (Torres M. , 2015).

Uno de los requisitos para adquirir la propiedad, es sin duda que la posesión sea pública, en ese orden de ideas precisamos que la posesión es un hecho real que se manifiesta socialmente, es decir, que deba ser reconocida por sus vecinos de manera tal que se produzca una permanente publicidad, para que los demás puedan tomar conocimiento de la posesión, en conclusión, no está permitida la posesión clandestina, Papano, Kiper, Dillon y Cause (1990) citados por (Berastain, 2020).

Es otro requisito para obtener la propiedad, habíamos mencionado que la posesión no debe ser clandestina, en este tipo de posesión no debe ser violenta, es decir que está prohibida la posesión por intermedio de la fuerza, este tipo de posesión se caracteriza por que el poseedor se conduce de manera pacífica con sus vecinos, como refiere (Berastain, 2020), que “la posesión debe ser exenta de violencia física y moral”, en ese sentido Albaladejo (1994) citado por Berastain (2020) refiere lo siguiente que una vez pasada la etapa de violencia pasa a ser una posesión pacífica.

Esta forma de posesión se refiere a mantener el bien de manera constante, es decir sin interrupciones o que ningún tercero interfiera sobre él, por lo que este hecho es el que acredita continuidad del posesionario con la cosa que se posee, y finalmente para que sea un requisito para la usucapión debe contar con el plazo establecido en la ley para que cumpla su finalidad (Berastain, 2020).

Otra característica de este tipo de posesión es la necesidad de ejecutar actos económicos sobre el predio rústico como única fórmula válida para intentar iniciar el proceso de adquisición en sede notarial, es decir los posesionarios de predios rústicos son aquellos mediatos e inmediatos que se encuentran en posesión de un bien con estas características determinadas por la ley, así también (Del Castillo, 2014), señala que en “América del Sur imperó un régimen económico y social que se sirvió del marco jurídico para consolidar el control de la tierra por parte de grandes hacendados, en desmedro de las comunidades de indígenas y los pequeños propietarios”.

En ese sentido podemos señalar que la propiedad o el derecho a la propiedad ha ido variando desde su concepción en la Roma clásica, esto se debe a factores cambiantes, como los económicos, sociales o culturales, no hay ninguna duda que uno de los derechos que posee todo ser humano, es el derecho real por excelencia y tiene características que lo distinguen, porque son absolutos, exclusivos y perpetuos; nos referimos al derecho de propiedad, este derecho se puede acceder a través de mecanismos que la ley ha otorgado, como es la compraventa (traditio), donación, permuta, adjudicación, sucesión intestada, título supletorio, o la prescripción adquisitiva de dominio (Ortiz, 2010).

Respecto de la prescripción adquisitiva o también conocida como usucapión es una institución que tuvo sus inicios en el derecho romano y que dio inicio a la propiedad (Villar, 2019), y que posteriormente de manera tradicional se convirtió en un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo (Avendaño, 2010).

La dinámica de nuestra sociedad y en pleno siglo XXI, ha sufrido cambios respecto del derecho a la propiedad; nuestra carta magna reconoce este derecho concatenado con otros instrumentos legales internacionales que protegen y amparan este derecho (Rubio M. , 2017), en ese sentido para proteger este derecho como un

todo se requiere que la propiedad pase por un filtro, siendo este el final quien decidirá el derecho sobre un bien, y es precisamente los registros públicos, institución donde se inscribirá el predio, previo a este trámite se debe recurrir a los servicios notariales quienes se encargarán de realizar los trámites necesarios (Arata, 2010).

La **Prescripción Adquisitiva de Dominio o usucapión**, es una figura jurídica que hemos heredado del derecho romano, que se mantiene hasta el día de hoy, claro con sus modificaciones, esta figura jurídica permite convertirse en propietario de una cosa por la posesión continuada, pacífica y pública de la cosa por un periodo que se establece en la norma, así también (Varsi Rospigliosi, 2019) señala que “la usucapión es uno de los efectos más importantes de la posesión, la cual constituye un reconocimiento al uti possidetis”.

La prescripción es una figura que forma parte del derecho civil, que tiene como finalidad ser el sostén jurídico cuando sujetos que poseen un bien por más de 10 años de manera continua, pacífica y pública, exijan se les declare y reconozca como propietarios, a su vez sancionando a los verdaderos propietarios, al respecto (Esquivel, 2009) menciona que la seguridad jurídica que otorga al registrar el bien por un posesionario está sustentado en los principios de publicidad, legitimación y buena fe registral, elementos que otorgan al adquirente la oponibilidad de un derecho frente a un tercero, en efecto, para que se materialice la publicidad y la buena fe registral que forman parte de la seguridad jurídica, debe participar un notario en el proceso de PAD para favorecer legalmente a un poseedor, no cabe duda que el notario cuando interviene en el proceso de PAD brindará la confianza con la finalidad de formalizar la propiedad en favor del usucapiante disminuyendo así posibles conflictos que pudiesen suceder.

La materialización de la seguridad jurídica ocurre en el momento mismo que el notario toma conocimiento de los documentos y requisitos legales, que finalmente concluirá con la emisión de la escritura pública presentada a registros públicos, acto que concluirá con declarar como propietario al posesionario.

Y no solamente se trata de la seguridad jurídica, sino también de dos elementos más igual de importantes, como son la celeridad y la validez.

Entendemos por **celeridad procesal** aquel tiempo que invierte un posesionario si lleva su proceso de PAD a la vía judicial, para tener claro respecto al plazo debemos remitirnos a lo establecido por el artículo 491° del Código Civil, plazos para los procesos abreviados, proceso que abarca a la PAD judicial, no cabe ninguna duda que estos plazos no se respetan en la vía jurisdiccional y son ampliamente superados por un tiempo superior a lo establecido en dicho artículo, esto debido a la sobrecarga procesal en los juzgados.

En ese sentido, la incorporación de la PAD a la función notarial es un acto de justicia que finalmente el posesionario invierte menos tiempo y este lo entenderá como rapidez procesal, que sin duda un mecanismo que permite al posesionario tranquilidad y explotar el bien económicamente, donde el estado puede también beneficiarse.

Ahora bien, referente a la validez debemos señalar que la labor del notario es dar fe a los actos y contratos que se celebran ante él, al ser un profesional encargado de la función pública este le otorgará esa validez a todos los actos o procedimientos de PAD que pueda tener conocimiento, a efectos de garantizar el flujo contractual respecto a la PAD notarial de predio rústico, lo relevante de adquirir la validez notarial es el bloque de seguridad que adquiere la PAD notarial, al extremo de no poder ser invalidado.

Es importante aclarar que, las ventajas de la PAD al incorporarse a la función notarial serían la validez, la celeridad y la seguridad jurídica, las tres de manera concatenadas; refiriéndonos a validez como aquella alusión a la formalidad que nos refiere el artículo 140° del código civil peruano y la formalidad que debe exigir la norma que amplíe facultades respecto del PAD de predio rústico al incorporarse a la función notarial; celeridad al tiempo que invierte un poseionario al realizar el trámite de PAD en sede notarial, que le resultará más beneficioso que en el vía judicial y Seguridad Jurídica respecto del derecho que obtendrá el poseionario para ostentar la propiedad y defenderla frente a terceros. Por tanto éstos tres conceptos en el mismo orden prelatorio constituyen las ventajas de la PAD al incorporarse a la función notarial.

Ahora bien, nuestro código civil respecto de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, en su artículo 950° establece lo siguiente: “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe” (Rubio, 2021).

Como lo habíamos manifestado *ut supra* la prescripción adquisitiva de dominio es el instrumento por el cual un poseionario puede adquirir la propiedad, esta debe ser continua e ininterrumpida, esta definición ha sido y es el estandarte recogido por diversos cuerpos normativos para otorgarles seguridad jurídica a un poseionario que desea obtener la propiedad, y que nuestro código civil también ha recogido esta acepción, otorgando la propiedad a través de la posesión a unos y sancionando a los reales propietarios, en el fiel cumplimiento de la ley, el notario a su vez actuará como intermediario dando fe al acto, de manera tal que el poseionario hasta ese momento, se convertirá en propietario, momento en que este podrá disponer del bien de manera

segura frente a terceros, así también estará dotada de validez jurídica al ser suscrita por un notario, validez que resultaría ser auténtica y legal revestida de formalidad.

A su vez, en diversa jurisprudencia respecto de la prescripción la Corte Suprema se ha pronunciado, por ejemplo, en el Expediente N° 1730-2013 del Santa, ha establecido que:

Al respecto se debe precisar que, la Prescripción Adquisitiva de Dominio es “Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión (Corte Suprema de Justicia, 2013).

La verdadera función de la prescripción adquisitiva de dominio no es facilitarle el camino al futuro propietario, sino que sirve de medio de prueba a favor de este a título de derivativo, quien solo tiene que mostrar su título válido de adquisición, así como el de sus transmitentes y además probar la posesión a título de dueño por el termino de ley (Sosa, 2019).

Ahora bien, para que los posesionarios se convierten en propietarios, sin duda tienen 3 tipos de prescripción, la administrativa, la judicial y la notarial, el tema que nos ocupa en nuestra investigación tiene que ver con la prescripción notarial, pero no podíamos dejar pasar por alto el procedimiento en la vía judicial y administrativa; la usucapión en el órgano jurisdiccional puede tardar mucho tiempo contraviniendo el principio de celeridad y economía procesal (Cooter y Ulen, 1998), por lo que la alternativa mas célere es la que se lleva en sede notarial.

Es así, que en la vía administrativa, actualmente por un convenio con el proyecto de catastro, titulación y registro de tierras Rurales en el Perú - PTRT3, se encarga de realizar prescripción (saneamiento y titulación de predios rurales) de oficio o también a solicitud de parte, no obstante también tienen esta facultad los gobiernos regionales a través de las direcciones regionales de agricultura. Se encargan de realizar el diagnóstico que podría considerarse la parte más compleja, utilizando toda la tecnología actual para sacar medidas más reales y acortando márgenes de error; luego se hace un expediente a cada poseionario, el cual tiene que acreditar que el predio rústico que posee está dedicado a la explotación agropecuaria y presentar una constancia de posesión de la agencia agropecuaria. Todos estos procedimientos se ciñen al Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI.

Asimismo, COFOPRI es la entidad que actualmente formaliza la propiedad y su mantenimiento a nivel nacional sobre predios urbanos y de propiedad del Estado; comprende el saneamiento físico y legal, su titulación y la formulación del catastro predial; es decir que este procedimiento administrativo se encarga desde el diagnóstico del predio (área catastral de la entidad) hasta la correspondiente inscripción en Registros Públicos. Esta regulado en el Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA y su ámbito de aplicación comprende predios urbanos que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda.

Dentro de ese mismo contexto Nevado (2021) citando a Mejorada (2017) menciona que la prescripción adquisitiva de dominio es un beneficio una vez que es inscrita en los registros públicos y este beneficio se materializa en lo económico y

procesal, lo único que necesita el poseionario es cumplir con los requisitos establecidos en la norma para poder iniciar el procedimiento en sede notarial.

Finalmente, la prescripción adquisitiva de dominio tiene una razón de ser y de mucha importancia en la seguridad jurídica, sobre todo en la economía interna, se ha convertido en una parte importante en el campo económico, por lo que el estado debería otorgar herramientas legales en este contexto con la finalidad de obtener mejores ingresos para las arcas estatales, ante ello (Esquivel, 2009) afirma que “la propiedad es el principal derecho económico del hombre. Este derecho se caracteriza por otorgar a su titular el goce y la explotación económico de manera exclusiva de un bien”; ahora bien, lo mencionado por el autor referenciado es sin duda cuando se trate del titular del derecho, pero esa situación o condición concluye cuando el poseionario adquiere la titularidad del bien vía la prescripción y a partir de ese momento explota el bien económicamente, no solo adquiere seguridad jurídica sino también validez y celeridad, mecanismos que benefician al poseionario, materializándose en la explotación del bien, situación que beneficia al estado.

Para respaldar nuestra investigación ha sido necesario recurrir a la búsqueda de información académica previa a nuestro trabajo de investigación, por lo fue necesario buscar antecedentes teóricos, tanto en el ambiente nacional e internacional, dentro de las **investigaciones internacionales** previas tenemos:

**Granda (2013)**. En su tesis titulada: “Necesidad de reformar el art. 2411 del código civil ecuatoriano en cuanto al tiempo en que opera la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio creando un reglamento de aplicación de la misma”, el autor de la investigación utilizó la encuesta, la entrevista y la observación directa como instrumentos, que fueron aplicados a la población de estudio.

Encontrando como conclusiones las siguientes: en la investigación se determinó

que la mayoría de la población considera necesario realizar una propuesta de reforma al artículo 2411 del Código Civil en la parte pertinente de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, sin desvincularse de los preceptos constitucionales, por cuanto no es pertinente con la lógica de que la propiedad permanezca abandonada cuando crecen las necesidades sociales y demandan de mayor productividad para satisfacer esos requerimientos; además concluyo que, los municipios del país no manejan claras políticas de legalización y acceso a títulos de propiedad de los ciudadanos, dando la leve impresión de que se lavan las manos ante la problemática básica que es para los cinturones de pobreza la falta de acceso a títulos de propiedad y por ende a servicios básicos que no pueden llegar para quien aun siendo poseedor legítimo no es propietario de su casa o terreno (Granda, 2013).

Para **Cabanillas y Ruiz (2014)**. “En su tesis titulada: Derecho Romano. Usucapión. Justo Título”, este trabajo de investigación tiene como objeto de estudio la usucapión, realizando un análisis de la figura jurídica a lo largo del tiempo y sus requisitos que deben ser acreditados por el poseedor cuando desea adquirir la propiedad, los autores emplean un análisis de la literatura, llegando a las conclusiones siguientes: la usucapión es uno de los modos por los cuales una persona puede adquirir el dominio y otros derechos reales de los bienes. Consecuencia de ello, es la relación directa que se establece entre esta figura de adquisición de la propiedad y los derechos de posesión y propiedad; la usucapión depende de la posesión, siendo este el instrumento por medio del cual es posible la adquisición de la propiedad o un derecho real gracias a la posesión prolongada e ininterrumpida del bien que se pretende usucapir (Cabanillas & Ruiz, 2014).

Ahora bien, dentro de **los trabajos nacionales** respecto del tema de investigación, hemos encontrado a los siguientes:

Para **Vásquez (2015)**. En su tesis titulada: “Evaluación de predios rurales titulados y no titulados en comunidades de la carretera Bellavista – Mazan en aspectos económicos, sociales y ambientales, provincia de Maynas, región Loreto”, el autor empleando un enfoque cualitativo, exploratoria – descriptiva, empleando la guía de entrevistas como instrumento principal.

Llegando a las conclusiones siguientes: que las personas que cuentan con un título de propiedad obtienen mayores ganancias sobre las que no tienen, producto de sus actividades agrícolas, refieren obtener ingresos económicos de S/ 95,16 al mes en promedio, no teniendo título; y S/ 1656,57 al mes, los que tienen título. De los encuestados solo el 9,68% refiere haber comprado terrenos adyacentes a los mismos para ampliación de áreas como pasto, por ejemplo. Los que desarrollan actividades ganaderas y piscícolas acceden a mercados de insumos y servicios. Los que desarrollan actividades agrícolas y de transformación desarrollan sus propios sistemas de comercialización (Vásquez, 2015).

Para **Berrocal (2018)**. En su tesis titulada: “La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial”, el autor en su investigación utiliza un tipo explicativo de nivel aplicado, empleando como instrumento de medición el cuestionario que fue aplicado a un total de 378 abogados hábiles del Colegio de Abogados de Lima seleccionados de manera aleatoria, llegando a las conclusiones: del análisis obtenidos y contrastados permitieron establecer que la posesión de buena fe, en el momento de la adquisición, incide significativamente en el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad; además, se ha demostrado que la

prescripción adquisitiva incide significativamente en el derecho a la propiedad en sede notarial (Berrocal, 2018).

En ese orden de ideas, **Pérez (2019)**. En su tesis titulada: “Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial”, el autor emplea una investigación básica de diseño descriptivo, empleando como instrumento material documental de información.

Llegando a las conclusiones siguientes: la regulación normativa actual respecto de la oposición al asunto no contencioso notarial de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio predial tiene como efecto negativo la presentación de oposiciones que carecen de legitimidad para obrar; además que, los fundamentos jurídicos que determinan la necesidad de reformar el literal g) del artículo 5° de la ley N° 27333 son: la transgresión al derecho constitucional a la propiedad del solicitante de la prescripción, el perjuicio a su peculio, la inseguridad jurídica, al procedimiento notarial y el incumplimiento de la finalidad de la ley N° 27333 de formalizar la propiedad informal con celeridad y eficacia, así como descongestionar la carga laboral judicial (Pérez D. , 2019).

**Nevado (2021)**. En su tesis titulada: “La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, Lima, 2020”. El autor emplea un enfoque cuantitativo de tipo no experimental, de nivel descriptivo, teniendo como instrumento a la encuesta, que fue aplicado a abogados colegiados siendo su muestra de estudio. Llegando a las conclusiones de que la figura del notario ha evolucionado a fin de generar celeridad en diversos trámites como es el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, no obstante, en la actualidad dichas atribuciones no se encuentran vinculadas para predios rurales y es por ello que se plantea que de atribuirle dichas funciones para aquellos predios denominados rurales generaría formalidad y

saneamiento contibuyendo con la sociedad, así también concluye que resulta beneficioso la incorporación de esta nueva línea procesal (Nevado, 2021).

Para **Llontop (2021)**. En su tesis titulada: “Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos”, el autor emplea una investigación aplicada con enfoque cualitativo, con tipo no experimental; empleando como instrumento de medición la guía de entrevistas, la población objeto de estudio estuvo conformada por abogados especialistas en derecho civil, administrativo y notarial, quienes basados en su experiencia profesional brindaron su apoyo respecto al tema de investigación.

Llegando a la conclusión que la propuesta de incorporación de la competencia notarial para los procesos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos es factible desde un contexto económico, así también que la prescripción adquisitiva de predios rústicos es factible, ya que al pertenecer este proceso a la vía notarial se le estaría brindado como ventajas una mayor seguridad jurídica, un trámite más accesible y que cuente con celeridad procesal, esto gracias a que el notario es un profesional calificado para la revisión de estos trámites, además de ser la vía notarial más célere y descongestionada que otras vías procedimentales (Llontop, 2021).

Para dar respaldo a nuestra investigación es necesario realizar algunas precisiones teóricas que servirán de sustento teórico, dentro de ellas tenemos a **las clases de Prescripción Adquisitiva de Dominio y sus Requisitos**, nuestra legislación ha abordado 2 clases de prescripción y la desarrollado en los artículos 950° y 951° de nuestro código civil, prescripción de bien inmueble y prescripción de bien mueble, asignándole ciertas características a cada una de ellas, por ejemplo, que la posesión deba de ser continua, pacífica, pública y conducida como propietario.

La característica más relevante entre estas 2 clases de prescripción es el tiempo, mientras que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles el tiempo es de 10 años y cuando existe título alguno o es realizada de buena fe, el tiempo se reduce a 5 años; para la prescripción ordinaria de bienes muebles es de 4 años y si existe título alguno o se realiza de buena fe el tiempo se reduce a 2 años (Berastain, 2020).

**La posesión.-** esta definida en el artículo 896° del código civil peruano, como aquel ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

**La posesión continua.-** para que este requisito se cumpla no se necesita que el poseedor tenga ejercicio permanente de la posesión sobre la cosa, el requisito es que su conducta sea la de un propietario. Sosa citando a Gonzáles Barrón (2019) menciona de un término muy usado por la doctrina “la suma de plazos posesorios” que consiste en la transmisión válida de un bien y la tradición entre el poseedor anterior y el poseedor actual, sumado a esta apreciación del profesor Gonzáles Barrón, el maestro (Berastain, 2020) citando a Hernández Gil (1980) señala que “la continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto”.

**La posesión pacífica.-** este término es referido a la forma como es de llevarse a cabo una posesión, sin violencia alguna, sin el uso de la fuerza, de lo contrario no se considera una posesión pacífica, en ese sentido Albaladejo (1984) citado por (Berastain, 2020) comentando los artículos del código civil referentes a la prescripción menciona que a pesar de haberse tomado en posesión un bien con violencia física o moral y después cesan estos actos a partir de ese momento se puede considerar posesión pacífica.

**La posesión pública.-** en términos sencillos significa que la posesión deba ser conocida y observada por todos, de manera tal que no pueda existir oposición, es decir

que exista una exteriorización de actos o conductas posesorias como lo debe hacer un verdadero propietario (Berastain, 2020).

**Como propietario.-** el término animus domini forma parte de esta cualidad, como destacada doctrina lo ha establecido no se trata de ser de creerse propietario sino comportarse como tal.

**Justo título y buena fe.-** estos elementos son requisitos indispensables para que pueda darse la prescripción, tanto en la extraordinaria y ordinaria, como menciona (Berastain, 2020), el refiere que estos elementos son consustanciales y de obligatorio cumplimiento para que opere la prescripción ordinaria.

Ahora bien, la prescripción ordinaria debe opera ante la existencia de dos elementos esenciales, como son un justo título y buena fe, durante el tiempo establecido por ley, por ejemplo el artículo 950° del Código Civil establece que la prescripción opera cuando la posesión es pacífica, pública, continua y como propietario durante 10 años y si el poseionario ostenta un título y lo ha realizado de buena fe, la prescripción opera a los 5 años, es decir la prescripción se caracteriza cuando el poseedor tiene estas 2 características (justo título y buena fe) para que se denomine ordinaria y la solicitud para prescripción estaría dentro de la ordinaria, ahora bien el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien que debe cumplir con los requisitos del artículo 140° del código civil (Vidal Ramírez, 2020).

En sentido opuesto a la prescripción ordinaria tenemos a la extraordinaria o denominada también prescripción larga, está presente en los artículos 950° y 951° de nuestro Código Civil, en este caso no se exige justo título ni buena fe, solo se exige la posesión ininterrumpida, según lo establecido en los artículos citados, en resumidas

cuentas para la “prescripción extraordinaria solo es necesario acreditar una posesión útil para usucapir, es decir que la posesión reúna todos los requisitos generales (continua, pacífica pública y como propietario), sin necesidad de acreditar la apariencia legal (justo título y buena fe)” (Berastain, 2020).

Ahora bien, **La Prescripción Adquisitiva de Dominio en Sede Notarial y sus Lineamientos**, nuestro marco normativo ha establecido lo siguiente: el artículo 950° de nuestro Código Civil establece que la propiedad de un bien inmueble se puede adquirir a través de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, para ello deben concurrir ciertos requisitos como que la posesión deba ser continua, pacífica y pública como propietario durante un periodo de diez años (Claudio, Berastain, 2020, pag. 362); a su vez, en el mismo cuerpo legal en su artículo 952° establece que, quien adquiere un bien a través de este mecanismo debe entablar un juicio para que se le declare propietario, es decir acudir a sede judicial (Claudio, Berastain, 2020, pag. 377).

No obstante, nuestro código establece la vía para poder adquirir la propiedad, pero existe también la vía administrativa, para poder acceder a la propiedad de un predio rústico; es así que el Decreto Supremo N° 032-2008-VVIENDA, aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización de predios rurales de propiedad del estado; la aprobación de este Decreto Supremo se complementa con la aprobación de la Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI, por la cual se aprueban ciertos lineamientos para la ejecución de procedimientos para la formalización de predios rústicos de propiedad del estado y de declaración de propiedad por prescripción.

La necesidad de los poseedores para formalizar los bienes inmuebles rústicos en sede de los registros públicos hace suponer buscar ese canal que los ayude a lograr sus objetivos, sabemos que la vía judicial no es la idónea por la demasiada carga

procesal, es aquí donde se encuentra la otra vía, denominada instancia administrativa notarial (LP, 2020), en ese contexto Avendaño citado por Vivar, establece que a través de la prescripción se prueba o acredita la propiedad (Vivar, 2021).

Como ya se mencionó la prescripción adquisitiva de dominio se considera como una de las formas más antiguas de adquirir la propiedad, convirtiendo a los posesionarios en propietarios, haciendo realidad el sueño de la propiedad, un derecho inherente al ser humano amparado y protegido en nuestro texto constitucional en su artículo 2º inciso 16 (Rubio M. , 2017), así también (Rubio. 2014) señala que el proceso de prescripción en sede notarial están dotados de celeridad, economía y seguridad jurídica, siendo una herramienta cualificada y eficaz para el efectivo saneamiento de los predios.

**La vía notarial**, el estado a través del Decreto Ley N° 26002 promulgó la Ley del notariado atribuyendo distintas acciones, encomendándole ciertas labores paralelas a las que llevaba el órgano jurisdiccional con la finalidad de disminuir la excesiva carga laboral, se le encarga esta labor a los notarios ya que ellos a través de sus actos plasman seguridad jurídica a los diversos actos jurídicos que llevan a cabo, la labor más importante que se le encarga es llevar a cabo las prescripciones adquisitivas de dominio de bienes urbanos (Borrell, 2011).

La **labor del notario** respecto de las prescripciones es muy importante, constantemente sus labores encomendadas han tenido diversas modificaciones, la última modificación se ha registrado con la dación del Decreto Legislativo N° 1049 donde se ha construido una especie de formalidad a las funciones que realiza, respaldado por principios y normas que lo rigen y también lo limitan, siendo pues su

labor de mucha importancia ejerciendo una función pública para proporcionar a los ciudadanos seguridad jurídica (Borrell, 2011).

**La competencia notarial respecto de la prescripción adquisitiva de dominio,** tiene su fundamento legal en el artículo 5° de la Ley N° 27333, una ley que complementa la Ley N° 26662, la ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para regular las edificaciones, donde se establece la competencia para que los notarios lleven a cabo la usucapión, respaldada también por el artículo 21° de la Ley 27157, en ese sentido los notarios tienen competencia para llevar a cabo la prescripción adquisitiva de dominio, pero solo para predios urbanos .

En ese sentido la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio viene a ser una declaración de la manifestación de la voluntad entre particulares reflejada sobre un documento con fe notarial, siendo válida mientras que ninguna resolución de interés judicial declare lo contrario, por lo que (Casanova, 2017) menciona que la función notarial no solamente consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico, sino además en dar fe de dicho acto. Por tal motivo, la función se resume en dar forma pública a un determinado acto.

Habiendo desarrollado importantes conceptualizaciones respecto de la prescripción adquisitiva de dominio regular, es menester precisar respecto a la prescripción de bienes rústicos, en ese sentido debemos señalar la importancia de estos predios para sus poseedores, por ejemplo para (González, 2017), señala que que la propiedad rústica tiene características especiales, desde productivas hasta económicas, sin dejar de mencionar la vinculación con su forma de vida, su cultura y la alimentación de los poseedores.

Ahora bien, el Decreto Legislativo N° 1089 establece la prescripción de predios

rústicos en favor de sus poseedores por intermedio de la posesión y la explotación económica, claro está, que deba cumplirse con los requisitos ya conocidos, elementos que facultan y premian al poseedor a iniciar el proceso de usucapión, por otro lado sancionando al propietario por abandonar sus predios (González, 2017).

Dentro de esa línea de pensamiento, (Sosa, 2019) establece que es factible que los procesos no contenciosos de prescripción sean llevados en sede notarial, dado que este profesional se encarga de dotar de seguridad jurídica, validez, así también de celeridad a los procesos, la cual representa una clara ventaja para la realización, así también (Crisólogo, 2019), señala que el colegio de notarios debe someter a discusión la elaboración de un proyecto de ley donde se proponga el otorgamiento de facultades para que la prescripción de predio rústico se lleve en esta vía.

Así también, (Espinoza et al. (2018) señala que desde que el proceso de prescripción se trasladó a sede notarial, esta ha encontrado muchos beneficios, uno de ellos es el descongestionamiento en la vía judicial, cumpliéndose así con los plazos establecidos, sin duda que esta es la razón más importante que pretendemos demostrar que la PAD de predios rústicos deba llevarse a la vía notarial a efectos de su celeridad procesal, fíjese en el Exp. 116-2012, que tiene como demandante al Sr. Teófilo Pajares Arana, seguido en el Juzgado Mixto de Baños del Inca - Cajamarca, este proceso inicia en el 2012 y concluye en el 2018, específicamente transcurrieron siete años para poder resolver, tiempo que desde nuestro entender resulta muy prolongando, pudiendo realizarse en sede notarial donde los plazos serían muy cortos.

**El artículo 3° inciso 1 de la Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI,** establece los casos de excepción de los procedimientos de formalización y titulación, donde se exceptúa de los procedimientos de formalización y titulación de predios

rústicos de propiedad del Estado y de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Así también en la misma resolución en su **artículo 3.2. respecto a la autoridad competente** establece lo siguiente: Son del cargo del Ente de Formalización Regional, ejecutar los actos y procedimientos necesarios para la formalización y titulación de la propiedad y declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva, que comprende las acciones de saneamiento, levantamiento catastral, emisión de instrumentos de formalización, ingreso y seguimiento de inscripción de títulos en el Registro de Predios u otros actos vinculados al proceso de formalización rural (Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI).

Ahora veamos el contenido del artículo 4.2 de la referida resolución, respecto **del procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, en predios rústicos**, específicamente en el artículo 4.2.1. referente a los requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio:

Para ser beneficiario del proceso de formalización de un predio rústico, el poseedor debe acreditar el cumplimiento de los presupuestos y requisitos establecidos en los artículos 39° y 40° del Reglamento. El poseedor, sea persona natural o jurídica, deberá acreditar, entre otros requisitos que establecen los artículos mencionados, haber iniciado la posesión del predio antes del 15 de diciembre de 2008, fecha de entrada en vigor del Reglamento, y, en forma concurrente, acreditar la posesión directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo no menor a cinco (05) años a la fecha de empadronamiento (...) (Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI).

Ahora bien tenemos a otro elemento muy importante que desarrollaremos, como es **la función notarial**, esta la ejerce un notario, profesional graduado en derecho, este la ejerce de manera personal, autónoma, exclusiva e imparcial; así también (Borrell, 2011) señala que simultáneamente el notario realiza una función pública para proporcionar a los ciudadanos la seguridad jurídica en los actos administrativos y dentro de sus funciones también está el de extender instrumentos públicos notariales de dos clases: los protocolares y los extra protocolares; así también para cubrir una necesidad, el estado ha dotado de facultades al notario para ser testigo de estos actos jurídicos que se pretenden dar fe Llontop (2021) citando a Tambini (2014).

Ahora bien, Sosa citando a Gonzáles Barrón (2019) menciona que: para lograr que los negocios jurídicos estén ajustados a derecho y que haya certeza respecto de lo convenido en ellos, el derecho ha acudido a las siguientes herramientas, la intervención de un tercero imparcial, a quien la ley faculta intervenir en asuntos donde se requiera que los documentos tengan carácter legal exigible para continuar con su finalidad, es decir el tercero es el notario a quien la ley le ha otorgado esa facultad bajo inspección.

Ahora, veamos algunos conceptos técnicos respecto de nuestro trabajo de investigación, **El Notario**, habíamos dicho que la función notarial es ejercida por un profesional del derecho, de manera autónoma, personal y exclusiva, este profesional está dotado de esa potestad de dar fe a todos los actos que suscriba, además, lleva a cabo los procesos no contenciosos permitidos por la ley, también está sujeto a ciertas limitaciones establecidas en la ley del notariado (Poder Legislativo, 2008).

Ahora bien, este profesional, también debe cumplir deberes y derechos que están contemplados en el artículo 4º y establece lo siguiente:

El secreto profesional constituye un deber y un derecho del notario. Es deber en relación con las personas que solicitan sus servicios profesionales, que subsisten,

aunque no se haya prestado el servicio o haya concluido tal prestación. Respecto a las autoridades es derecho que invocará ante la orden o petición de hacer declaraciones de cualquier naturaleza que afecten el secreto (Código de ética del notariado peruano, 1985).

Como todo profesional puesto al servicio de los administrados están sujetos a la inspección por un ente supervisor, los notarios deben cumplir con ciertos deberes, a continuación, nombramos los más importantes:

- Prestación obligatoria del servicio.- el notario debe prestar sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo lo establecido en el artículo 6° del Código de ética del notariado peruano.
- Continuidad del servicio.- se debe garantizar la continuidad del servicio, en virtud del servicio público que otorga, además, el artículo 16° de la ley del notariado precisa que el notario debe aperturar su oficina dentro del radio que le corresponde.

Otra institución estudiada y que forma parte de nuestra investigación es **La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP**, fue creada mediante Ley N° 26366, es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema; el sistema de SUNARP esta conformado por los siguientes registros: El registro de propiedad inmueble, el registro de propiedad mueble, el registro de personas naturales y el registro de personas jurídicas entre otras.

Para otorgar una mejor precisión técnica a nuestro trabajo de investigación ha

sido necesario incorporar algunos términos básicos, que detallamos a continuación:

El **Proceso**, en términos generales, proceso significa un conjunto de acciones sucesivas de un fenómeno o hechos complejos, o también se puede concebir como el procesamiento o conjunto de operaciones a que se somete una cosa para elaborarla o transformarla.

**Contencioso**, en una definición bastante básica podemos determinar que contencioso significa una disputa entre dos o más partes.

**No contencioso**, esta frase significa o es contrario a contencioso, mientras en el contencioso hay dos partes en disputa, en el no contencioso solo una de las partes lleva a cabo un proceso.

**Proceso no contencioso**, el proceso no contencioso, es la vía procedimental, más adecuada, para la tramitación de controversias unipersonales, donde no existe dualidad de partes, puede ser llevado a cabo en sede judicial o en cualquier entidad u autoridades autorizadas por ley, es aquí donde el usuario o litigante ve cristalizado el acceso a la tutela jurisdiccional efectiva, obteniendo esta tutela dentro de un plazo razonable.

**Proceso no contencioso en sede notarial**, la competencia notarial en asuntos no contenciosos se presenta como alternativa al Poder Judicial, los interesados recurren indistintamente a la vía judicial o al notario, este último al estar facultado por ley para llevar a cabo este tipo de procesos lo hace en el nombre de la nación.

**Escritura Pública**, es el instrumento público notarial protocolar por excelencia. Es el instrumento original que el notario, autor de este, conserva en su protocolo luego

de ser redactado y autorizado de acuerdo con las normas legales vigentes Sosa citando a Tambini Águila (2019).

**Posesión**, es el acto por excelencia de tener contacto con la cosa, no necesariamente significa ser propietario, se puede realizar por encargo.

**Usucapión**, instituto muy antiguo, creado en el derecho romano, es una forma de adquirir la propiedad, conforme ha ido avanzando el derecho se sigue manteniendo en los diversos testamentos jurídicos a nivel global. Para que cumpla su finalidad se requiere de diversos requisitos.

**Público**, en términos generales, esta frase hace referencia a algo accesible para todos con un interés común, de acuerdo con el tema de investigación público significa conocido por todos.

**Propiedad**, en términos generales, propiedad es referente a algo que nos pertenece o es propio, esta propiedad temporal otorga al propietario la facultad de lo que le pertenece.

**Registrar**, este término desde lo general significa mirar o examinar con cuidado una cosa, al tema que nos ocupa significa anotar, inscribir, transcribir literalmente o extractar sobre algo.

**Titular**, quien tiene un título por el cual es denominado, quien goza de un derecho reconocido por ley, el que figura como dueño de una cosa.

**Validez**, cualidad de un acto o contrato jurídico para surtir los efectos legales propios, según su naturaleza , también se puede asignar la frase como la legalidad de los negocios jurídicos.

A continuación es importante realizar **una justificación del problema** de investigación y explicar la relevancia del estudio, nuestra investigación está relacionada a la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión de predio rústico en sede notarial y las limitaciones que existe en contra de los poseedores que desean sanear sus bienes; en ese sentido nuestra investigación nos permitirá conocer y comprender los efectos a generarse con una asignación de competencia o mejor dicho otorgar o ampliar la competencia en sede notarial respecto de prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, situación administrativa que perjudica a los poseedores en sanear sus bienes de una manera célere y oportuna, sobre todo con poca inversión económica.

No obstante, dejar de mencionar que para abordar el tema de investigación analizaremos diversas teorías de estudio que nos permitirán elaborar los instrumentos de medición acorde con la realidad social.

Por lo que para abordar este tema se ha hecho una revisión legal, doctrinaria y social, porque involucra a un sector de la población para dotarlo de mecanismos que coadyuven a resolver de manera práctica estos procedimientos.

Finalmente, este trabajo académico servirá para futuras investigaciones que están relacionadas con la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos en sede notarial, que este orientada a los distintos concededores del derecho como abogados, docentes, estudiantes; buscando promover una cultura jurídica de control y fiscalización de la oportuna y eficaz aplicabilidad del derecho a la propiedad protegido desde nuestra carta magna.

En razón de todo lo expuesto, esta investigación cuenta con la siguiente pregunta de investigación y objetivos (general y específicos):

## 1.2. Formulación del problema

### Pregunta general

¿Cuáles serán las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca, 2021?

## 1.3. Objetivos

### Objetivo general

Identificar las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca, 2021.

### Objetivos específicos

- Determinar si es válida que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial.
- Determinar si existirá celeridad cuando la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial.
- Determinar si es seguro que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico se lleve a cabo en sede notarial.

## 1.4. Hipótesis

Se ha elaborado una hipótesis de trabajo, que sirva de guía a lo largo de la investigación, su importancia porque proviene de un nexo entre la teoría y la realidad, por lo que nuestra hipótesis ha servido para orientarnos por el camino correcto con la finalidad de cumplir nuestro objetivo en la solución de un problema que sucede muy a menudo en las notarías de la provincia de Cajamarca, razón por la cual nos ha inducido a la elaboración de la misma. En ese sentido nuestra hipótesis es:

- Las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se generarían a partir de la incorporación a la función notarial serían la validez, la celeridad y la seguridad jurídica.

### **1.5. Matriz de categorización de variables.**

La operacionalización consiste en desmembrar las variables en dimensiones para lograr ubicar sus indicadores que posteriormente serán empleados en la formulación de nuestra pregunta, partiendo desde lo más general a lo más específico, si son complejas en dimensiones, áreas, aspectos, indicadores, índices, subíndices, ítems; mientras si son concretas solamente en indicadores, índices e ítems (Carrasco, 2019).

**Tabla1.**

Categorización de las variables

Variables	Definición Conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Instrumentos
<b>Prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico</b>	La prescripción o <i>usucapión</i> , es una figura jurídica que hemos heredado del derecho romano, que se mantiene hasta el día de hoy, claro con sus modificaciones, esta figura jurídica permite convertirse en propietario de una cosa por la posesión continuada, pacífica y pública de la cosa por un periodo que se establece en la norma, en definitiva que en sede notarial aun no tenemos lineamientos para realizar este tipo de procedimiento respecto de bien rústico, por lo que nuestro tema de estudio es precisamente este.	Esta variable ha sido operacionalizada a través de dimensiones e indicadores para lograr encontrar los resultados.	Prescripción  Compraventa  Propiedad  Posesión  Bienes inmuebles  Predios rústicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posesión continua</li> <li>• Posesión pacífica</li> <li>• Posesión pública</li> <li>• Propietario</li> <li>• Posesionario</li> </ul>	La guía de entrevista

Función notarial	<p>La función notarial la ejerce un notario, profesional graduado en derecho, este la ejerce de manera personal, autónoma, exclusiva e imparcial; dentro de sus funciones también está el de extender instrumentos públicos notariales de dos clases: los protocolares y los extra protocolares, es así como Sosa citando a González Barrón (2019) menciona que: para lograr que los negocios jurídicos estén ajustados a derecho y que haya certeza respecto de lo convenido en ellos, la intervención de un tercero imparcial es de importancia en estos casos.</p>	<p>Esta variable ha sido operacionalizada a través de dimensiones relacionadas a la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en sede notarial.</p>	Seguridad jurídica	<ul style="list-style-type: none"><li>• Validez</li><li>• Celeridad</li><li>• Seguridad</li></ul>
------------------	---	---	--------------------	---

---

## CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

La presente investigación tiene un **diseño exploratorio** – documental, Hernández et al. (2014) nos dice, que, este diseño consiste en explorar y continuar con **una investigación descriptiva**, es decir sirve de base, así también menciona que los estudios exploratorios se efectúan cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado o que no ha sido elaborado antes.

Bajo este contexto, nosotros hemos observado escasa investigación al tema estudiado por lo que los acontecimientos reales referentes a una situación incómoda que viven los poseionarios cuando recurren a la notaría con la finalidad de sanear sus predios rústicos, encontrándose con una realidad muy compleja y a la vez engorrosa en sede notarial en nuestra localidad.

La **investigación es básica**, porque se busca ampliar el conocimiento teórico y general, además de transversal, se caracteriza por ser documental que deviene en descriptiva, que según Tamayo (2002) consiste en el “registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual y la composición o procesos de los fenómenos. El enfoque se hace sobre conclusiones dominantes o sobre cómo una persona, grupo o cosa se conduce o funciona en el presente” (p. 46).

El enfoque considerado en la presente **investigación es de tipo cualitativo**, según Hernández et al. (2014), consiste en recolectar y analizar datos para afinar las preguntas de investigación o revelar interrogantes en el proceso de interpretación de manera sistemática y disciplinada, este tipo de investigación se fundamenta en una perspectiva interpretativa centrada en el entendimiento del significado de las acciones

de los seres vivos, además que el sentido realizará sobre hechos y consecuencias ya existentes; en ese sentido nuestro trabajo se conduce a analizar las ventajas de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, al incorporarse a la función notarial, Cajamarca año 2021.

Según su **unidad de análisis**, se trabaja con individuos, Witker (1986), refiere que los individuos involucrados en la investigación; son la unidad de muestreo, vale decir de quienes participan en la investigación o son objeto de investigación. Sin embargo, la unidad de análisis también puede corresponder a objetos o sucesos.

La presente investigación tiene como unidad de análisis a cada uno de los notarios y abogados (as) que nos proporcionaron sus manifestaciones basado en experiencias respecto a la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en sede notarial ; asimismo, constituye unidad de observación las normas que involucra a nuestro tema de investigación.

Mas específicamente podemos afirmar que nuestra unidad de estudio está conformada por notarías y abogados especialistas en derecho civil de la ciudad de Cajamarca, ahora bien, la población es el universo de unidades que se someten a análisis, que forman parte de un estudio de investigación y que habitan en un espacio geográfico, es decir, la población viene a ser un conjunto de personas u objetos de los que se desea conocer algo en una investigación, Hernández et al., (2014).

Debemos precisar que la elección de la **población y la muestra** en los enfoques cualitativos tiene un tratamiento diferenciado respecto de la investigación con enfoque cuantitativo, es decir, cada una de ellas desarrollan procesos de estudio con naturalezas particulares (Salas, 2020).

También se ha definido como: “La muestra en los estudios cualitativos se determina durante o después de la inmersión inicial y que se puede ajustar en cualquier momento del estudio”, Hernández et al., (2014).

En ese sentido, **nuestra muestra** objeto de estudio estará constituida por 3 notarías a quienes se les aplicará una guía de entrevistas elaborada con 11 preguntas semiestructuradas, así también se empleará un cuestionario con 13 preguntas que será aplicado a abogados expertos en derecho civil de esta ciudad.

## **Tabla2.**

*Notarías que participan en la investigación*

<b>Notarías</b>	<b>Ubicación</b>
<b>Notaría Marco Antonio Vigo Rojas</b>	Cajamarca
<b>Notaría Urbina Vasquez</b>	Baños del Inca
<b>Notaría Pablo Rojas</b>	Cajabamba

Una vez efectuada la categorización de las variables y habiendo definido las dimensiones e indicadores de la investigación, se seleccionan **las técnicas e instrumentos para la recolección de los datos** para responder a las interrogantes propuestas en el trabajo de investigación.

Ahora bien, es preciso mencionar que la bibliografía empleada en el presente trabajo ha sido debidamente seleccionada empleando criterios de inclusión y exclusión de manera tal, que las fuentes bibliográficas empleadas en el presente trabajo han sido incorporadas después de haber pasado por este filtro.

**Tabla 3.**

*Abogados que validaron los instrumentos*

<b>Aspectos clave</b>		<b>Instrumento 1</b>	<b>Instrumento 2</b>
Nombre		Entrevistas a profundidad	Cuestionario
<b>Instrumento</b>			
Objetivo		Determinar si existe ventajas o desventajas al incorporar la PAD de predio rústico en sede notarial	Determinar si existe ventajas o desventajas al incorporar la PAD de predio rústico en sede notarial
<b>Fuente de procedencia</b>		<b>Propia</b>	<b>Propia</b>
<b>Contenido</b>	<b>Multidimensional</b>	<b>11 preguntas</b>	<b>13 preguntas</b>
<b>Tipo de instrumento</b>		<b>Cualitativo</b>	<b>Cualitativo</b>
<b>Fiabilidad y Validez</b>	<b>Criterio de expertos</b>	1. Henry Silva Trujillo 2. Enríque Edquén Tiglla 3. Nilo Roman Romero 4. Teresa Ávila Vásquez 5. José Luis López Núñez	1. Henry Silva Trujillo 2. Enríque Edquén Tiglla 3. Nilo Roman Romero 4. Teresa Ávila Vásquez 5. José Luis López Núñez
<b>Muestra de aplicación</b>		Abogados especialistas en derecho civil, administrativo y notarial, en algunos casos docentes universitarios de la Universidad Privada del Norte – sede Cajamarca y de la Universidad Nacional de Cajamarca.	Abogados especialistas en derecho civil, administrativo y notarial, en algunos casos docentes universitarios de la Universidad Privada del Norte – sede Cajamarca y de la Universidad Nacional.

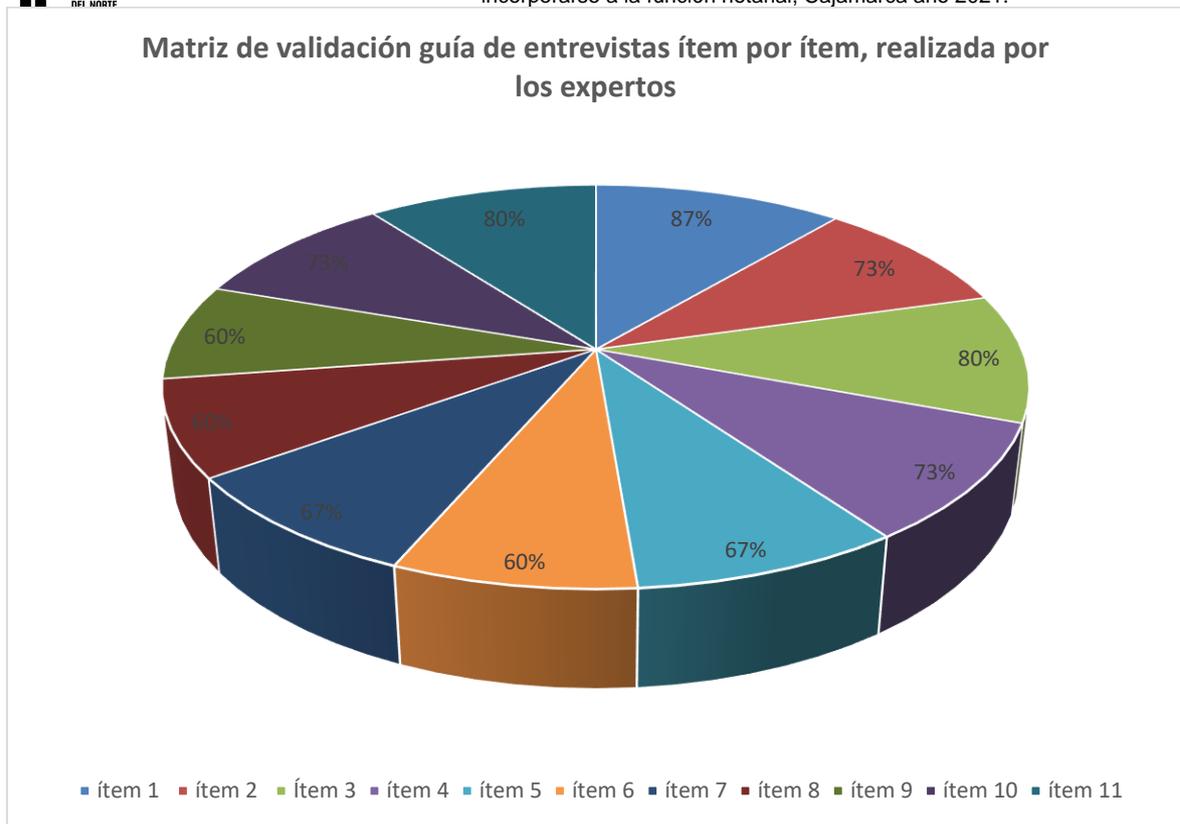


Figura 1. Matriz de validación de la guía de entrevistas, realizada por los expertos.

En la figura anterior se observan los resultados de la validez que le han otorgado los expertos a cada uno de los ítems a la respectiva guía de entrevista, donde se podrá observar que cada uno de los ítems sometidos a evaluación han obtenido porcentajes aceptables (**por encima del 50%**), es decir, resultados sobresalientes, haciendo un total del 78%, porcentaje confiable según apreciación de los expertos que validaron el instrumento, en efecto, siendo esta parte la etapa final del procedimiento de validación del instrumento de medición, se dispuso inmediatamente su aplicación en la muestra de estudio que consistió en los notarios de la ciudad de Cajamarca, información recogida que posteriormente lo desarrollaremos en el siguiente capítulo.



Figura 2. Matriz de validación realizado por los expertos al cuestionario

En la figura anterior se observan los resultados de la validez que le han otorgado los expertos a cada uno de los ítems al cuestionario que contuvo 13 preguntas cerradas, donde se podrá observar que cada uno de los ítems sometidos a evaluación han obtenido porcentajes aceptables (**por encima del 50%**), haciendo un total del 89%, porcentaje aceptable según las apreciaciones de los expertos, es decir, resultados sobresalientes encontrados en un instrumento de medición, en efecto, siendo esta parte la etapa final del procedimiento de validación del instrumento de medición, se dispuso inmediatamente su aplicación en la muestra de estudio que consistió en los abogados especialistas en derecho civil, administrativo y notarial de la ciudad de Cajamarca, información recogida que posteriormente lo desarrollaremos en el siguiente capítulo.

Ahora bien, las **Técnicas de investigación**, según Behar (2008), “la investigación no tiene sentido sin las técnicas de recolección de datos. Estas técnicas

conducen a la verificación del problema planteado” (pp. 55-56), en ese sentido las técnicas que se emplearán en la presente investigación será la entrevista y la encuesta.

Respecto a **los Instrumentos de investigación**, emplearán 02 instrumentos, una de ellas es la guía de entrevistas elaborada con 11 preguntas semiestructuradas que será aplicada a los notarios antes citados, y el otro instrumento será el cuestionario con preguntas cerradas para aplicarlo a abogados litigantes especialistas en derecho civil, administrativo y notarial de esta ciudad de Cajamarca para obtener una mejor precisión del tema de investigación.

En ese sentido **la validación** de los instrumentos estará a cargo de 05 abogados especialistas que validarán la pertinencia y confiabilidad de los instrumentos que nos conducirá a encontrar nuestros resultados, además debe contar con la aprobación de nuestro asesor de tesis.

Con respecto a **la confiabilidad** de los instrumentos, estos serán sometido al programa Alfa de Cronbach, coeficiente que permite cuantificar la relevancia de los ítems empleados en el instrumento, es decir para otorgarle cierta garantía a nuestros resultados.

Respecto **al Procedimiento y Análisis de los Datos**, debemos señalar lo siguiente: **el procedimiento** consistió en analizar exhaustivamente las preguntas semiestructuradas y directas de ambos instrumentos de investigación y aplicados a nuestra muestra de estudio, según nuestros objetivos propuestos, posterior a ello de manera precisa presentaremos nuestros resultados obtenidos, respecto a las ventajas de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico en sede notarial en la ciudad de Cajamarca.

Ahora los instrumentos propuestos constan de 11 y 13 preguntas semiestructuradas y directas respectivamente, esto con la finalidad de encontrar información muy precisa la cual será trasladada y presentada en tablas y gráficos de manera detallada.

Adicionalmente analizaremos los resultados de las diferentes fuentes y métodos de recolección de información utilizados, esto con la finalidad de integrar sistemáticamente poder observar todos los resultados, permitiendo mantener la consistencia en el informe de investigación.

Con relación al **Análisis de los Datos**, Hernández et al. (2014) menciona que es indispensable que el investigador confíe en sus procedimientos, así como en la codificación y evaluación temática; en ese sentido hemos realizado un exhaustivo análisis de los instrumentos empleados, empleando el método explicativo - descriptivo, además, para elaborar un mejor trabajo hemos accedido a medios de información que permita ordenar la búsqueda sobre el tema de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, al incorporarse a la función notarial, por lo que se recurrió al apoyo una gran cantidad de libros en versión física y virtual, revistas científicas, a repositorios institucionales de universidades nacionales e internacionales, para luego ser comparado y analizado con la realidad que hoy estudiamos; en ese sentido el procesamiento de los datos se realizará teniendo en cuenta lo siguiente:

- Selección y clasificación de datos: seleccionar y clasificar los datos de acuerdo con los indicadores y variables de estudio.
- Codificación: para su presentación cada uno de los participantes serán codificados para su presentación, con la intención de extraer un buen resultado final, empleando también el programa Excel.

- Análisis e interpretación de los resultados: se realizará una descripción de los resultados en tablas y gráficos.
- Contrastación de los objetivos: en este apartado se presentarán los resultados finales de acuerdo con cada objetivo específico.

En nuestra investigación se ha empleado el método analítico, según Ferrater (1985), el método analítico comprende, para su estudio, la separación de un todo en sus partes o elementos, identificando sus causas, su naturaleza o efectos, de tal forma que ello permita el análisis de la esencia del objeto o fenómeno de estudio, con ello permita la explicación, hacer analogías y establecer nuevas teorías o afines.

En el presente trabajo de investigación se aplicó en el análisis de las normas que se involucran, específicamente en las normas relacionadas con la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico.

Para el método sistemático, según Ramos (2014), el método sistemático, es un método interpretativo que se caracteriza en determinar qué quiere decir una norma, atribuyéndole los principios o conceptos que están descritos con mayor claridad en otras normas, pero que no están claramente expresadas en el texto normativo que se quiere interpretar. En este trabajo de investigación, el método sistemático se aplicó para el análisis de las normas que regulan la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, teniendo en cuenta el contexto constitucional.

También se complementó la búsqueda en la bibliografía virtual, en las bases de datos que contienen revistas jurídicas, tales como: Google Académico, Dialnet, Redalyc y SciElo. Para dicha indagación, se utilizaron las siguientes palabras claves: prescripción adquisitiva de dominio, predio rústico, derecho a la propiedad y posesionario.

Respecto a la limitación que se tuvo en la realización del trabajo de investigación, todos superados, están referidos, sobre todo a la obtención de información de las entrevistas a nuestra muestra de estudio considerados en la muestra.

No cabe ninguna duda que los **aspectos éticos** en una investigación tienen gran envergadura, es así que los aspectos éticos en una investigación como lo manifiestan Salazar et al. (2018), son de vital importancia para que nos aseguren que los resultados que se muestran en el trabajo de investigación no han sido manipulados con el fin de otorgarle otra perspectiva a la investigación, además es preciso mencionar también que las personas que participaron en nuestra investigación han colaborado de manera voluntaria.

Sin perjuicio alguno precisamos que somos respetuosos de los derechos de autor, por lo que se citará adecuadamente conforme APA a todos los autores empleados en la investigación, determinando de esta forma la autenticidad de la investigación, es decir el trabajo de investigación se ha realizado respetando los derechos de autor, por lo que nuestro trabajo de investigación es producto del análisis obtenido a nuestros instrumentos y también de la literatura empleada y revisada.

Finalmente respecto a los **aspectos éticos** (Ventura, 1992, p. 13), menciona también que la ética es un elemento central a la integridad científica. Lo que se pide al investigador es una actitud mental con una consideración completa de las implicaciones de su investigación y la intención franca de evitar perjudicar a los elementos objeto de investigación, así como al resto de la sociedad.

### CAPÍTULO III: RESULTADOS

La presente investigación tiene como instrumentos, en primer orden la guía de entrevista y en segundo orden el cuestionario, que estuvieron dirigidos a los notarios y abogados de esta ciudad.

#### En primer orden analizamos la Guía de entrevistas

Análisis respecto del objetivo general: **Identificar las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca, 2021;** en ese sentido lo desarrollaremos a través de tablas.

#### Tabla4.

*Pregunta N° 1 de la guía de entrevistas.*

---

**PREGUNTA 1:** En su opinión ¿Usted cree que las vías procedimentales existentes en nuestro marco normativo, respecto a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico son las más idóneas?

---

NOTARÍA PABLO ROJAS	NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS	NOTARÍA URBINA VASQUEZ
No, ya que a la fecha se permite la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos únicamente al Poder Judicial y como es de público conocimiento la carga procesal es bastante elevado, tanto es así que un proceso de esa naturaleza demora más de 5 años en concluir .	Si, pero pueden ser mejores simplificando un poco el procedimiento para obtener el mismo beneficio.	Existen dos vías actualmente, ante la Dirección Regional de Agricultura (la que ya no se puede iniciar a solicitud individual, falta reglamentar la ley que lo permite) y la vía judicial. En ambas la demora es el inconveniente.

---

#### INTERPRETACIÓN:

Nuestros encuestados han manifestado que las vías referente a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico dentro de nuestro marco normativo, si bien es cierto son pocas y no son las más idóneas y sugieren mejoras en el procedimiento estudiado para obtener mejores beneficios, dentro de ellos económicos y el tiempo, factor que es complicado de llevarse a cabo en sede judicial.

---

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

**Tabla5.**

*Pregunta N° 2 de la guía de entrevistas.*

**PREGUNTA 2:** ¿Es conveniente que a ustedes los notarios se les otorgue competencia para realizar Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico?

<b>NOTARÍA PABLO ROJAS</b>	<b>NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS</b>	<b>NOTARÍA URBINA VASQUEZ</b>
Si, sería conveniente que nos otorgue facultades para poder tramitar procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble rústico.	Si es muy conveniente, porque dado a la experiencia de las prescripciones urbanas, hemos des congestionado la carga procesal del Poder Judicial, con más eficacia y más celeridad conforme a las estadísticas de los últimos años.	Si podemos prescribir terrenos urbanos en zona de expansión urbana y sin construcción; también se podría prescribir predios rurales, siempre y cuando existan documentos de fecha cierta para acreditar la posesión y/o propiedad, como una forma de sanear la propiedad y lograr su inscripción en SUNARP.

**INTERPRETACIÓN:**

Nuestros entrevistados respecto al otorgamiento de la competencia para realizar el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico, por unanimidad han respondido que sería conveniente que se les otorgue esa facultad con la finalidad de des congestionar la excesiva carga laboral con la que cuenta en la actualidad el Poder Judicial, así también por la celeridad y la eficacia del proceso en sede notarial.

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías.

**Tabla6.**

*Pregunta N° 3 de la guía de entrevistas.*

**PREGUNTA 3:** De ser afirmativa su respuesta anterior ¿Cuáles serían las principales ventajas de los posesionarios?

<b>NOTARÍA PABLO ROJAS</b>	<b>NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS</b>	<b>NOTARÍA URBINA VASQUEZ</b>
Ya que tenemos experiencia en estos procedimientos como: - Prescripción adquisitiva, título supletorio, rectificación de áreas y linderos, siempre y cuando se trate de	Los posesionarios tendrían como ventaja la eficacia y celeridad en sus procesos, ya que la titulación de los predios rústicos ha sido politizado a través de las famosas titulaciones del PET,	Sería el costo (mucho más barato que acudir al Poder Judicial) y el tiempo a demorar, también la confianza que ha generado el notario en la ciudadanía.

- inmuebles ubicados en zona urbana, por lo que el procedimiento para los predios rurales sería lo mismo.
- En sede notarial estos procedimientos demorarían un promedio de 5 meses y no más de 5 años como se da en el Poder Judicial.
  - Aún más, estos procedimientos en sede notarial serían menos costosos que en la vía judicial.
- ya que estos otorgan como campañas políticas cada vez que hay elecciones y sin respetar criterios técnicos ni asumiendo ninguna responsabilidad.

### **INTERPRETACIÓN:**

Nuestros entrevistados en la interrogante referente a las principales ventajas que obtendrían los poseedores de llevarse a cabo la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico, de manera contundente han señalado que los beneficios serían la eficacia, la celeridad y el económico.

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

### **Tabla 7.**

*Pregunta N° 4 de la guía de entrevistas*

**PREGUNTA 4:** En su opinión ¿La incorporación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos en sede notarial es el reflejo de la protección del derecho a la propiedad?

<b>NOTARÍA PABLO ROJAS</b>	<b>NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS</b>	<b>NOTARÍA URBINA VASQUEZ</b>
Si, efectivamente por medio de este procedimiento en sede notarial o proceso en sede judicial, a lo que se llega es a inscribir en SUNARP el inmueble rústico a nombre del propietario, que antes no lo tenía inscrito a su nombre, lo que definitivamente le genera seguridad jurídica, esto es, una mayor protección de su derecho a la propiedad	Por supuesto, porque se titula una propiedad inmatriculada y que vía judicial demora muchos años su titulación; y además se inscribe en Sunarp, y así pueden defender la propiedad contra terceros y favoreciéndolos hasta para ser pasibles de créditos.	Si la prescripción es declarada vía notarial, va a ser más difícil de declarar su nulidad vía judicial; siempre y cuando se haya cumplido con todos los requisitos y procedimientos establecidos en la norma que lo implemente. Tener en cuenta que un requisito según el código procesal civil es la publicación radial.

### **INTERPRETACIÓN:**

Nuestros entrevistados han manifestado por unanimidad que mecanismo constituye un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien de predio rústico adquirir la propiedad de este, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período determinado, por lo que este mecanismo es el fiel reflejo del derecho a la propiedad

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

Análisis respecto del objetivo específico N° 1: **Determinar si es válida que la prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial**; el desarrollo de la información recogida se realiza a través de tablas.

### Tabla 8.

*Pregunta N° 5 de la guía de entrevistas.*

**PREGUNTA 5:** En su opinión ¿Cree que la función notarial le otorgará validez a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos?

NOTARÍA PABLO ROJAS	NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS	NOTARÍA URBINA VASQUEZ
Si, con el resultado del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles rurales en sede notarial, se estaría formalizando la propiedad, que no solo obtendrían un título de propiedad, sino se inscribiría en SUNARP, con lo que podrían generarse préstamos en entidades financieras e incluso incrementar su valor	Por supuesto, porque cumple con un marco normativo legal para poder emitir una prescripción adquisitiva de bien rústico con escritura pública y posteriormente su inscripción en registros públicos.	Siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos y se haya procedido conforme a lo establecido en la norma que lo autorice.

### INTERPRETACIÓN:

Nuestros entrevistados en respuesta a si creen que la función notarial le otorgará validez a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico, por unanimidad manifestaron que definitivamente este procedimiento si otorga validez y que finalmente concluye con el otorgamiento del titulo de propiedad y su respectiva inscripción en los Registros Públicos; así también manifestaron que para concretarse se debe cumplir con ciertos requisitos establecidos en la norma.

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

### Tabla 9.

*Pregunta N° 6 de la guía de entrevistas.*

**PREGUNTA 6:** En su opinión ¿Cree tan importante es la validez de una propiedad adquirida a

través de este procedimiento?

NOTARÍA PABLO ROJAS	NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS	NOTARÍA URBINA VASQUEZ
Su principal importancia es que se va a formalizar su propiedad que incluye inscripción en SUNARP, esto es, los problemas sobre la posesión o propiedad del inmueble rústico sería mínimo, es lo máximo en seguridad jurídica y además de ello tendrían beneficios económicos con esta propiedad formalizada.	Sería muy importante, porque así los poseedores de bienes rústicos pueden formalizar su propiedad sin tener que esperar varios años.	Sería mucho mas difícil declarar la nulidad, siempre y cuando se haya acreditado la posesión y/o propiedad con documento de fecha cierta (tener en cuenta la existencia de muchos documentos elaborados por jueces de paz de manera fraudulenta) recomendaría que primero se implemente el archivo en el Poder Judicial de las escrituras de jueces de paz conforme a su ley.

**INTERPRETACIÓN:**

Nuestros entrevistados han referido respecto a la importancia de la validez de la propiedad adquirida a través de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico en sede notarial, en su mayoría han manifestado que la principal importancia es lograr la inscripción en registros públicos, así también han manifestado que al formalizar y sanear el bien será más difícil declarar la nulidad impulsada por terceros.

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

Análisis respecto del objetivo específico N° 2: **Determinar si existirá celeridad cuando la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial;** el desarrollo de la información recogida se realiza a través de tablas.

**Tabla10.**

*Pregunta N° 7 de la guía de entrevistas.*

**PREGUNTA 7:** En su opinión ¿Cree usted que la función notarial le otorgará celeridad a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos?

NOTARÍA PABLO ROJAS	NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS	NOTARÍA URBINA VASQUEZ

Si, en la práctica y es de público conocimiento que a nivel notarial una prescripción demora un promedio de 5 meses y en el poder judicial, debido a la histórica y reciente carga procesal, demora aproximadamente más de 5 años, quien sería el más beneficiado los litigantes o usuarios.

Si, siempre y cuando se modifique la norma para que la visación de los planos y memoria descriptiva por parte del ministerio de agricultura no sea requisito, porque es muy burocrático y largo el trámite, basta que se haya realizado por un verificador autorizado por SUNARP con la base de datos gráfica de la misma y corroborada bajo responsabilidad del notario.

Eso sería uno de los primeros beneficios de iniciar y concluir procedimientos de prescripción vía notarial, también se contribuiría en reducir la carga laboral en el Poder Judicial y también serviría para ser un ejemplo ante los jueces, si los notarios puedan hacer el procedimiento en un plazo razonable, porque ellos no podrían hacerlo.

### INTERPRETACIÓN:

Nuestros entrevistados han manifestado que definitivamente la celeridad esta garantizada en un proceso de esta naturaleza, así también han señalado por unanimidad que un proceso de prescripción en sede judicial resulta burocrático, tardándose el procedimiento en engorroso y complicado . Así también de implementarse este procedimiento disminuiría la carga procesal del Poder judicial garantizado el principio constitucional de celeridad procesal pero sin afectar a otros principios como la seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

### Tabla 11.

Pregunta N° 8 de la guía de entrevistas.

**PREGUNTA 8:** En su opinión ¿Que tan importante es la validez de una propiedad adquirida a través de este procedimiento?

NOTARÍA PABLO ROJAS	NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS	NOTARÍA URBINA VASQUEZ
La importancia es la misma que el resultado de una prescripción judicial, en ambos casos genera seguridad jurídica y demás beneficios que genera la inscripción registral.	Tiene el mismo valor, porque se realiza dentro del marco normativo y con las normas aplicables a la prescripción, pero en sede notarial.	Contra la propiedad declarada vía prescripción no es posible la reivindicación, en la prescripción administrativa vía judicial la nulidad tiene porcentajes muy bajos en cantidad de procesos judiciales iniciados, de igual manera es muy probable que la nulidad de las prescripciones vía notarial también sea menor.

### INTERPRETACIÓN:

Nuestros entrevistados han manifestado que es muy importante y que los resultados obtenidos son de mucha relevancia, ya que una vez declarada la propiedad a través de la prescripción los porcentajes son mínimos de que se presente un proceso de nulidad, por lo que es muy importante la validez de una propiedad por prescripción.

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

### Tabla12.

*Pregunta N° 9 de la guía de entrevistas.*

**PREGUNTA 9:** De ser afirmativas sus respuestas anteriores ¿Cuáles serían los principales beneficios que favorecerían a los poseesionarios?

NOTARÍA PABLO ROJAS	NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS	NOTARÍA URBINA VASQUEZ
<p>Si se adquiere la propiedad de un inmueble rústico en sede notarial, se tendría los siguientes beneficios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecto de los problemas sobre la propiedad y posesión, sería mínimo.</li> <li>- Inscrito el inmueble, puede hipotecarse u otro derecho real en beneficio de sus propietarios – titulares registrales.</li> <li>- El inmueble inscrito incrementa considerablemente su valor.</li> </ul>	<p>Tiene el mismo valor, porque se realiza dentro del marco normativo y con las normas aplicables a la prescripción, pero en sede notarial.</p>	<p>Si los usuarios brindan de manera sincera al notario la información y el notario sigue el procedimiento de manera correcta, es muy probable que sean poquísimos los casos de nulidad. Los costos menores y el tiempo serían otros beneficios.</p>

### INTERPRETACIÓN:

Nuestros entrevistados han manifestado que los principales beneficios de este proceso sería el económico, invirtiendo poco dinero a comparación con un proceso de esta naturaleza en sede judicial, otro de los beneficios sería el tiempo y finalmente las pocas posibilidades que se podrían presentar en cuanto a una nulidad.

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

Análisis respecto del objetivo específico N° 3: **Determinar si es seguro que la**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico se lleve a cabo en sede notarial;**

el desarrollo de la información recogida se realiza a través de tablas.

**Tabla13.**

*Pregunta N° 10 de la guía de entrevistas.*

**PREGUNTA 10:** En su opinión ¿Cree que la función notarial le otorgará seguridad jurídica a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos?

NOTARÍA PABLO ROJAS	NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS	NOTARÍA URBINA VASQUEZ
Por supuesto, la seguridad jurídica que otorga el procedimiento notarial es el mismo que otorga el proceso judicial de prescripción, en ambos casos al final se inscriben en SUNARP (seguridad jurídica).	Completamente seguro, esta demostrado por la experiencia de los 25 años en el cargo, que vengo realizando las prescripciones urbanas evitando a los posesionarios problemas, litigios y otorgando seguridad en los procedimientos.	Si, siempre y cuando los usuarios proporcionen la información de manera sincera y se implemente el archivo judicial de las escrituras imperfectas de los jueces de paz, son condiciones necesarias.

**INTERPRETACIÓN:**

Nuestros entrevistados por unanimidad han manifestado que un proceso de esta naturaleza llevado a cabo en sede notarial otorgaría seguridad jurídica, evitando pues que los posesionarios tengan problemas posteriores, así también surgió la posibilidad de crear un archivo judicial de escrituras imperfectas otorgadas por los jueces de paz.

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

**Tabla14.**

*Pregunta N° 11 de la guía de entrevistas.*

**PREGUNTA 11:** En su opinión ¿Qué tan importante es la seguridad jurídica de una propiedad adquirida a través de este procedimiento?

NOTARÍA PABLO ROJAS	NOTARÍA MARCO ANTONIO VIGO ROJAS	NOTARÍA URBINA VASQUEZ
---------------------	----------------------------------	------------------------

El resultado del procedimiento de prescripción de bien inmueble rural en sede notarial se inscribe en SUNARP, vale decir, genera más seguridad jurídica de los inmuebles respecto de sus titulares registrales.

Como reitero, es importante porque ampara al poseedor propietario que no tiene título justo y formal, para proteger su propiedad ante terceros.

Es tan importante como la otorgada vía judicial o vía administrativa, pero va a existir notarios que no quieren asumir éste trámite como ya existe para predios urbanos, en las cuales los notarios no tramitan estos procedimientos tanto en Lima como en algunas provincias al interior del país.

También la SBN no ve con buenos ojos a los notarios que tramitan prescripción adquisitiva de predios urbanos de expansión urbana de grandes extensiones de terrenos.

Va a ser muy difícil acreditar la posesión de predios rurales.

La lejanía de los predios rurales a las oficinas notariales va a ser complicado para que los notarios asuman competencia y tramiten los procesos de prescripción.

---

### **INTERPRETACIÓN:**

Nuestros entrevistados han manifestado respecto a la seguridad jurídica de un predio rústico adquirido a través de este procedimiento, resulta beneficioso, además de amparar la situación jurídica del posesionario que más tarde verá reflejado su necesidad inscrito en SUNARP. Así también para cumplir este propósito el posesionario debe acreditar y adjuntar algunos requisitos de obligatorio cumplimiento.

---

Fuente: Elaboración propia - entrevistas aplicadas a las notarías

**En segundo orden se analiza el cuestionario, respecto del objetivo general:**

**Identificar las ventajas de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca, 2021.**

*¿Cuáles serían las principales ventajas de la prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos a llevarlo a cabo en sede notarial?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
a) Celeridad	4	29
b) Menos inversión económica	2	14
c) Más inversión económica	-	-
d) Seguridad jurídica	3	21
e) Explotar el bien	-	-
f) Solo a, d y e	5	36
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración basada en la información recogida de la pregunta N° 1 del cuestionario

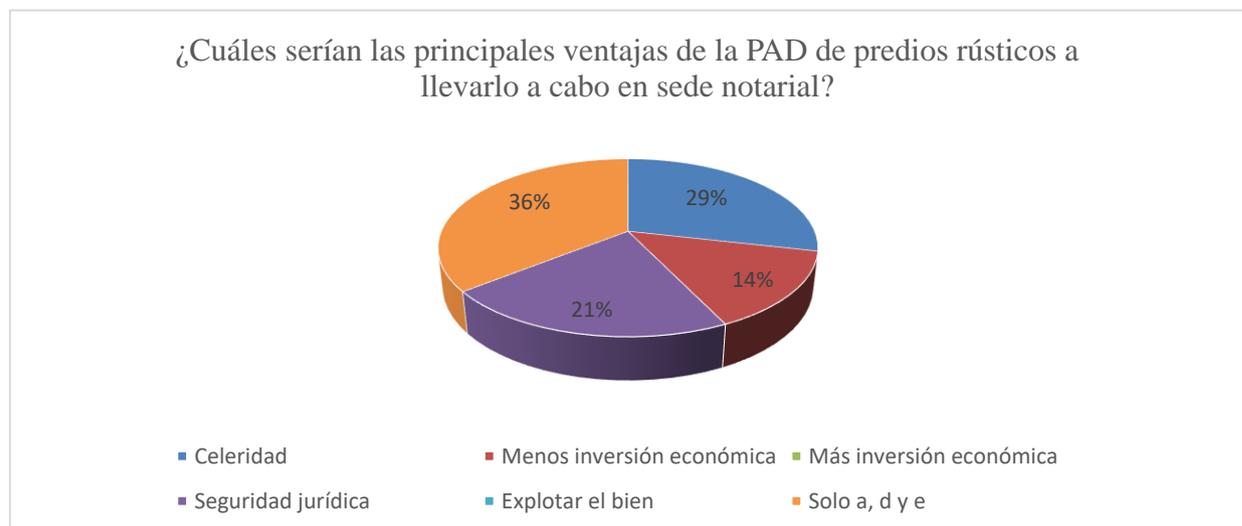


Figura 3. Datos analizados a la pregunta N° 1 del cuestionario

### **Interpretación:**

En los datos anteriores observamos que del total de la muestra (N=14) 5 de ellos (36 %) manifiestan que las principales ventajas de incorporarse la PAD de predio rústico en sede notarial sería la alternativa “f” que alberga a la celeridad, seguridad jurídica y la explotación del bien.

*¿Cuál de las vías procedimentales existentes en nuestro marco normativo le parece más célere respecto a la PAD?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
Judicial	1	7
Notarial	12	86
Administrativa	1	7
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración basada en la información recogida de la pregunta N° 2 del cuestionario



Figura 4. Datos analizados a la pregunta N° 2 del cuestionario

Interpretación:

La tabla N° 16 en conjunto con la figura N° 4 nos muestran los resultados de la pregunta N° 2 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a la vía mas célere dentro de nuestro marco normativo referente a la PAD, donde podemos apreciar que el 86% menciona que es la notarial..

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), 12 de ellos (86%) manifiestan que la vía mas célere para llevar a cabo la PAD sería en sede notarial, por lo que es la mejor opción con la intención de superar problemas que se presentan en la actualidad en sede notarial.

*Desde su experiencia laboral ¿Ha tenido inconveniente alguno al tramitar una PAD de bienes rústicos en sede notarial?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	10	72
NO	2	14
NO SABE/ NO OPINA	2	14
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida de la pregunta N° 3 del cuestionario

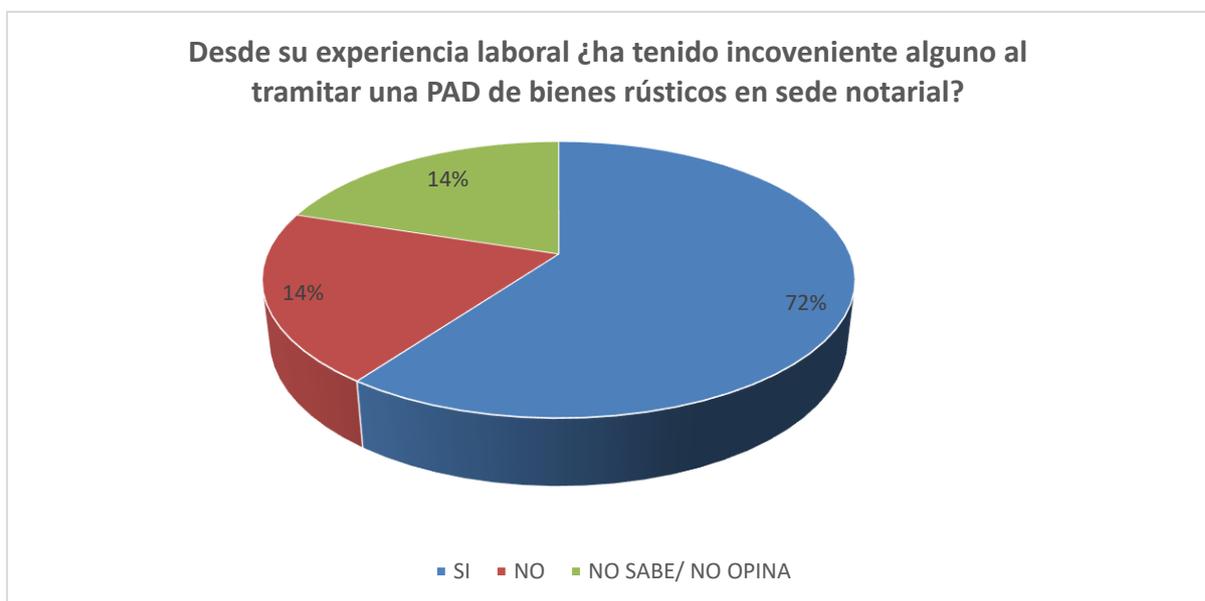


Figura 5. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 3 del cuestionario

### **Interpretación:**

La tabla N° 17 en conjunto con la figura N° 5 nos muestran los resultados de la pregunta N° 3 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a los inconvenientes suscitados al recurrir a sede notarial a tramitar una PAD de predio rústico, donde podemos apreciar que el 71% menciona que si lo tuvo, el 14% no haberlo tenido y el 14% no sabe/ no opina.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), 10 de ellos (71%) manifiestan haber tenido problemas al tramitar una PAD de predio rústico en sede notarial, por lo que la incorporación dentro de las funciones notariales es una buena opción con la intención de superar problemas recurrentes de los poseedores.

*De ser afirmativa su respuesta ¿Que le parece la incorporación en sede notarial de la PAD de bienes rústicos?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
Muy buena	10	71
Buena	4	29
Regular	-	-
Mala	-	-
Muy mala		
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 4 del cuestionario

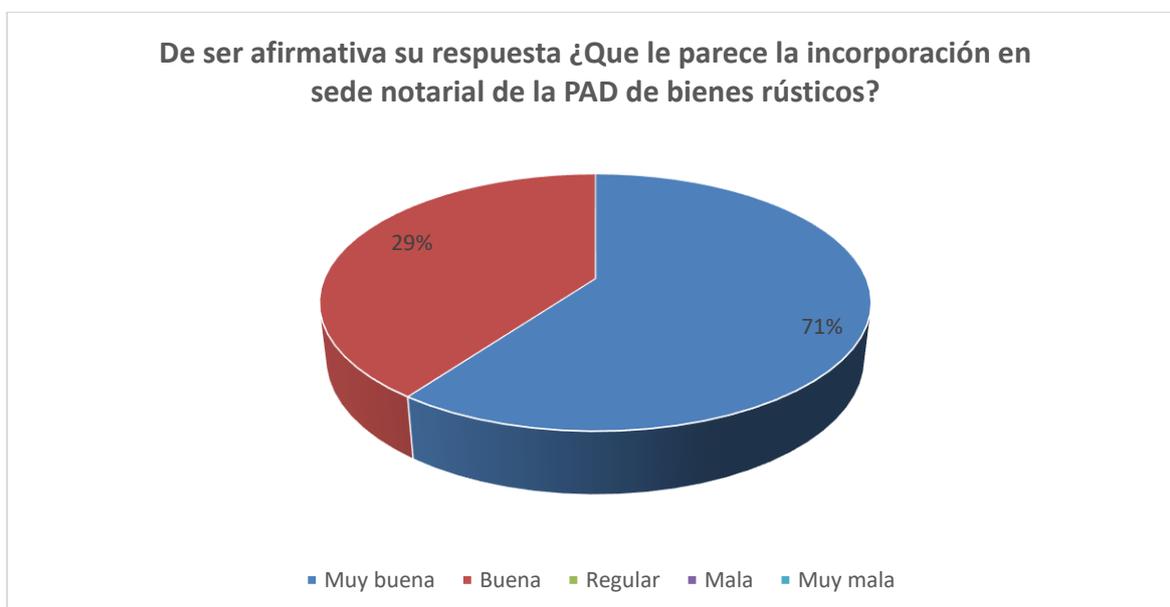


Figura 6. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 4 del cuestionario

### **Interpretación:**

La tabla N° 18 en conjunto con la figura N° 6 nos muestran los resultados de la pregunta N° 4 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a la posibilidad de que la PAD de bienes rústicos sea incorporada a la función notarial, donde podemos apreciar que el 71% mencionan que es muy buena y el 29% manifiesta ser buena.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), 10 de ellos (71%) manifiestan que la incorporación de la PAD de predio rústico en sede notarial, es una de las opciones muy buenas que podría llevarse a cabo en sede notarial.

*En su opinión ¿La incorporación de la PAD de bienes rústicos en sede notarial es el reflejo de la protección del derecho a la propiedad?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	14	100
NO	-	-
NO SABE/ NO OPINA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 5 del cuestionario

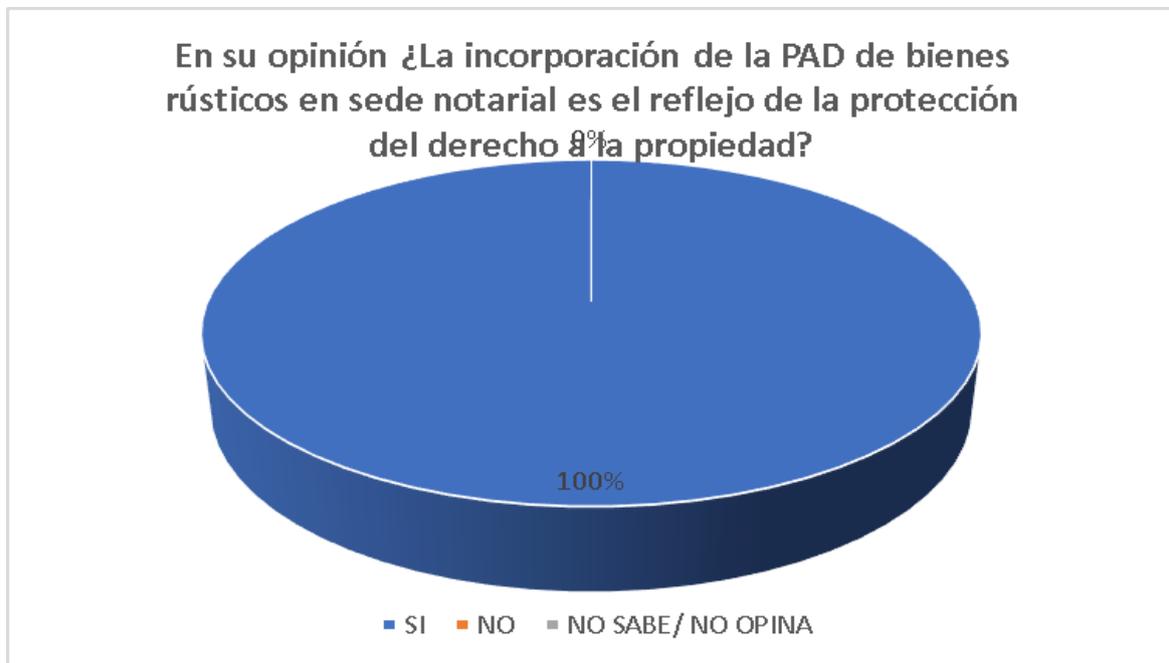


Figura 7. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 5 del cuestionario

### **Interpretación:**

La tabla N° 19 en conjunto con la figura N° 7 nos muestran los resultados de la pregunta N° 5 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a la posibilidad de que la PAD de bienes rústicos sea incorporada a la función notarial, como reflejo del derecho a la propiedad donde podemos apreciar que el 100% mencionan que si.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), (100%) han manifestado que la incorporación de la PAD de predio rústico en sede notarial, sería el fiel reflejo de un derecho constitucionalmente protegido, que traería consigo múltiples beneficios a los poseedores.

**Análisis del cuestionario, respecto del objetivo específico N° 1: Determinar si es que la PAD de predio rústico forme parte de la función notarial.**

**Tabla20**

*En su opinión ¿Cree usted que los notarios deberían tener competencia respecto de la PAD de bienes rústicos?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	14	100
NO	-	-
NO SABE/ NO OPINA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 6 del cuestionario

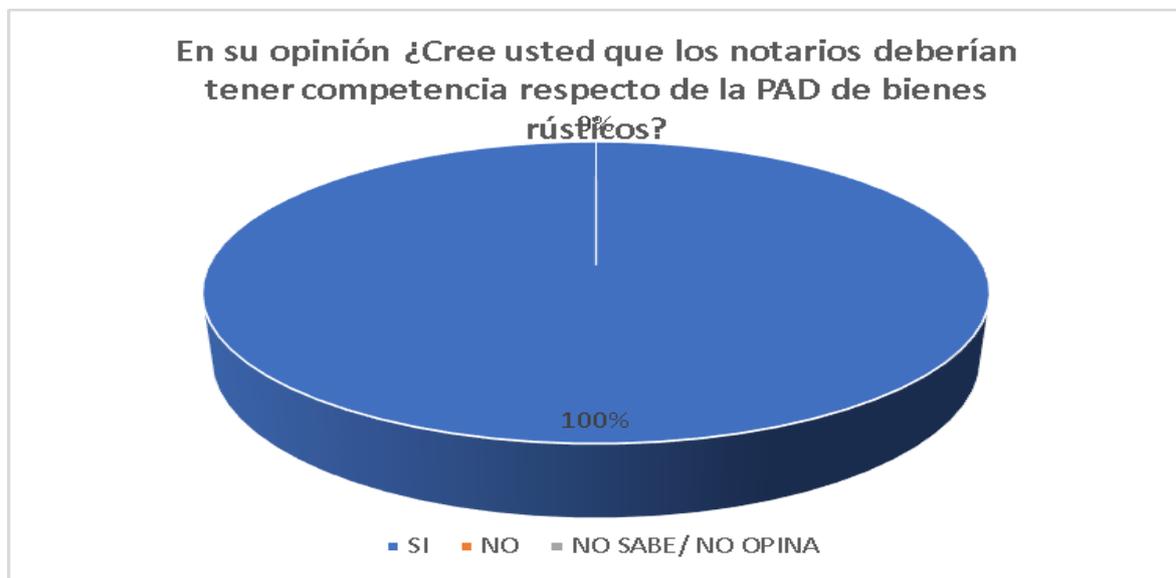


Figura 8. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 6 del cuestionario

**Interpretación:**

La tabla N° 20 en conjunto con la figura N° 8 nos muestran los resultados de la pregunta N° 6 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a la competencia que deberían tener los notarios respecto de la PAD de bienes rústicos, donde podemos apreciar que el 100% mencionan que si.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), (100%) han manifestado que los notarios si deberían tener competencia respecto de PAD de predio rústico, por lo tanto debería incluirse dentro de la función notarial, medio alternativo y seguro para que a través de ella se logre la tan ansiada propiedad.

*¿La validez de la PAD de bienes rústicos en sede notarial, resulta beneficioso para los poseesionarios?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	14	100
NO	-	-
NO SABE/ NO OPINA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 7 del cuestionario

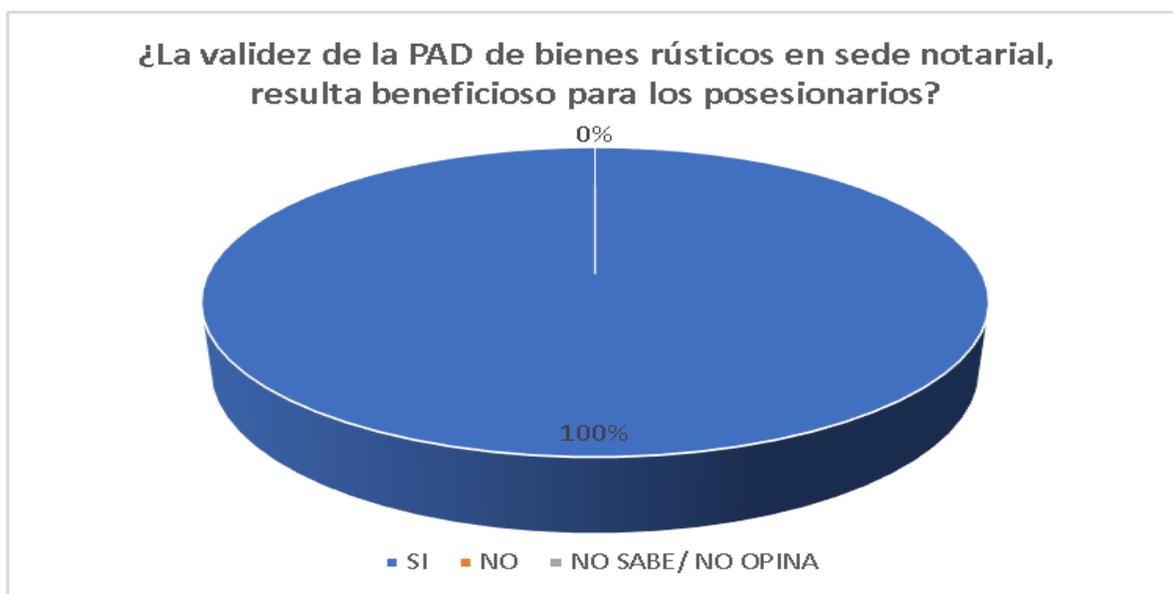


Figura 9. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 7 del cuestionario

### **Interpretación:**

La tabla N° 21 en conjunto con la figura N° 9 nos muestran los resultados de la pregunta N° 7 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a la validez que podría alcanzar una PAD de predio rústico llevada a cabo en sede notarial, donde podemos apreciar que el 100% mencionan que si.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), (100%) han manifestado que las PAD de predio rústico llevada a cabo en sede notarial tendría validez, y que este acto beneficiaría a los poseesionarios, para que estos finalmente obtengan otros beneficios que derivan de este acto.

¿La función notarial respecto de la PAD de bienes rústicos, beneficiará a los poseedores?

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	14	100
NO	-	-
NO SABE/ NO OPINA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 8 del cuestionario



Figura 10. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 8 del cuestionario

### Interpretación:

La tabla N° 22 en conjunto con la figura N° 10 nos muestran los resultados de la pregunta N° 8 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a las funciones que realiza un notario y se alude a la posibilidad de incorporar la PAD de bienes rústicos, donde el 100% mencionan que si.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), (100%) han manifestado que la función notarial es una alternativa muy beneficiosa que ejerce un notario y que al incorporarse las PAD de predio rústico sería una buena alternativa de cara a agilizar este procedimiento muy engorroso cuando se lleva en la vía judicial, por lo que este acto beneficiaría a los poseedores.

**Análisis del cuestionario, respecto del objetivo específico N° 2: Determinar si**

**existirá celeridad cuando la PAD de predio rústico forme parte de la función notarial.**

**Tabla23**

*En su opinión ¿Cree usted que de incorporarse la PAD como función notarial será célere?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	14	100
NO	-	-
NO SABE/ NO OPINA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 9 del cuestionario

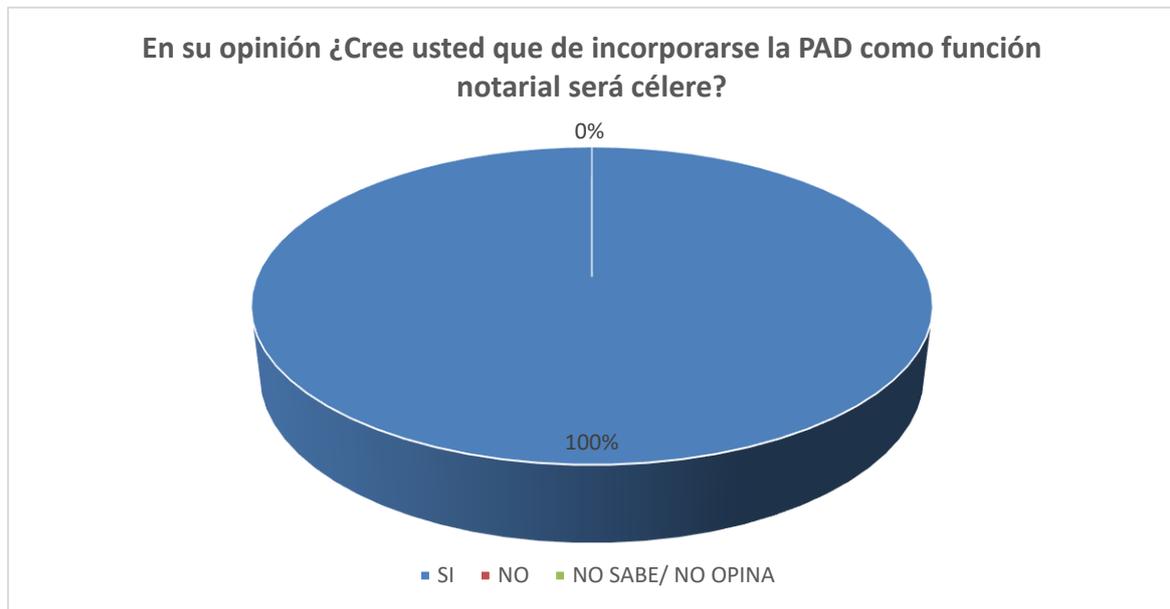


Figura 11. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 9 del cuestionario

**Interpretación:**

La tabla N° 23 en conjunto con la figura N° 11 nos muestran los resultados de la pregunta N° 9 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a la celeridad que puede ser uan PAD de predio rústico de incorporarse a la función notarial, donde el 100% mencionan que si.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), (100%) han manifestado que de incorporarse la PAD de predio rústico a la función notarial obtendrá celeridad, beneficiando de esta manera al posesionario.

*De ser afirmativa su respuesta anterior ¿Cuáles serían los principales beneficios que favorecerían a los poseesionarios?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
Adjudicar la propiedad	1	7
Económicos	1	7
Seguridad jurídica	1	7
Todas las anteriores	9	65
Solo a y b	-	-
Solo f	2	14
Ninguna de las anteriores	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 10 del cuestionario

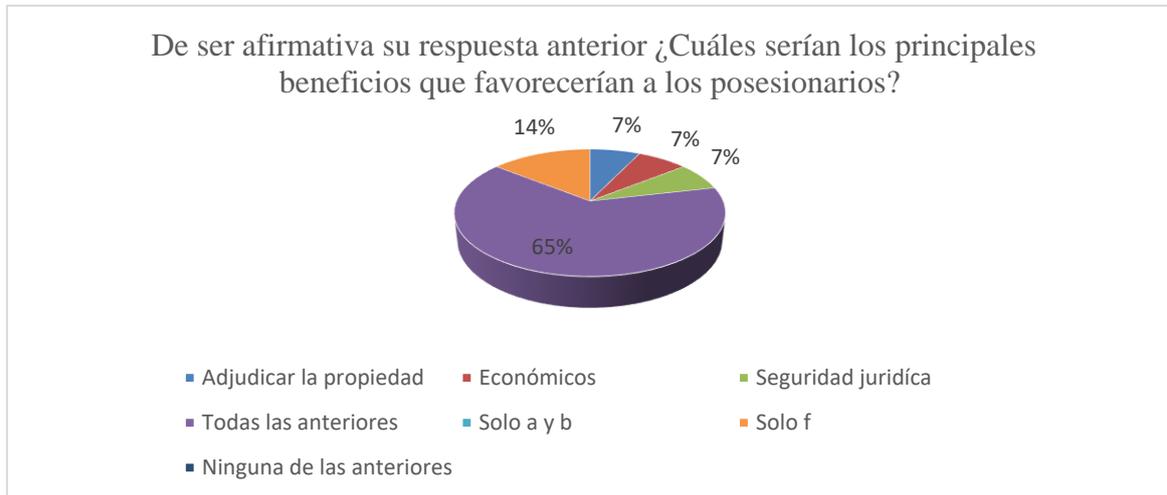


Figura 12. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 10 del cuestionario

### Interpretación:

La tabla N° 24 en conjunto con la figura N° 12 nos muestran los resultados de la pregunta N° 10 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a los beneficios que obtendrían los poseesionarios de incorporarse la PAD de predio rústico a la función notarial, donde el 65% han señalado que los beneficios serían los contenidos en la respuesta d), el 14% ha señalado que serían los que se alojan en la respuesta f), el 7% los que se encuentran en la respuestas a), b) y c) respectivamente.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), 9 de ellos (65) han manifestado que los beneficios serían: adjudicarse la propiedad, económicos, seguridad jurídica, dejando en claro que la PAD de predio rústico beneficia a los poseesionarios.

**Análisis del cuestionario, respecto del objetivo específico N° 3: Determinar si es**

**seguro que la Prescripción Adquisitiva de dominio de predio rústico se lleve a cabo en sede notarial.**

**Tabla 25**

*¿El poseedor de bien rústico al formalizarlo en sede notarial, encontrará seguridad jurídica?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	14	100
NO	-	-
NO SABE/ NO OPINA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 11 del cuestionario

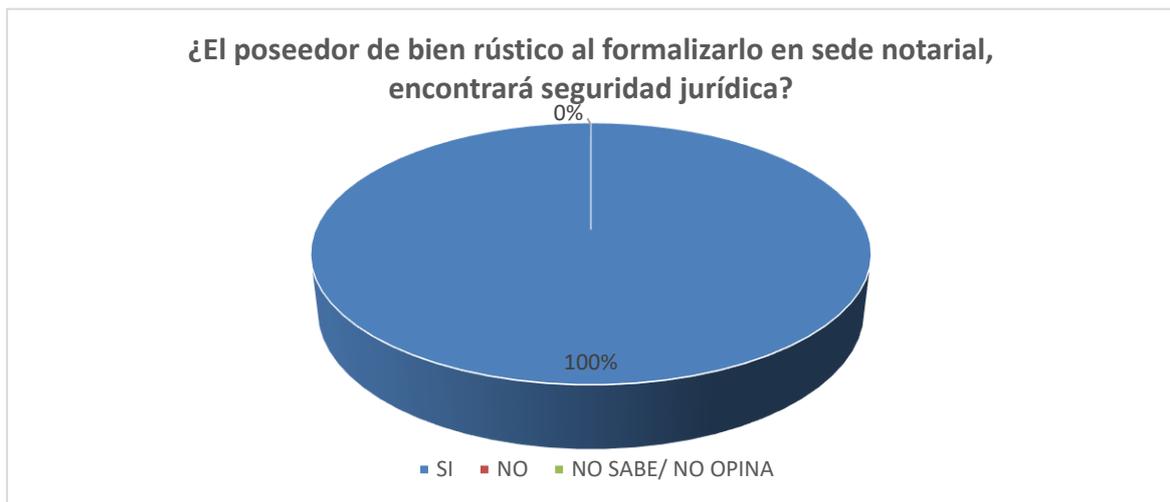


Figura 13. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 11 del cuestionario

**Interpretación:**

La tabla N° 25 en conjunto con la figura N° 13 nos muestran los resultados de la pregunta N° 11 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a la seguridad jurídica que obtendrá un posesionario al realizarlo una PAD de predio rústico en sede notarial, donde el 100% han señalado que si se obtendrá seguridad jurídica.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), (100%) han manifestado que si existe seguridad jurídica, la cual implica un marco normativo en favor del posesionario, gracias a la elaboración y aplicación de normas en función a una necesidad.

*¿De aprobarse la prescripción adquisitiva de bienes rústicos en sede notarial, estaría de acuerdo en cumplir los requisitos establecidos?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	14	100
NO	-	-
NO SABE/ NO OPINA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 12 del cuestionario

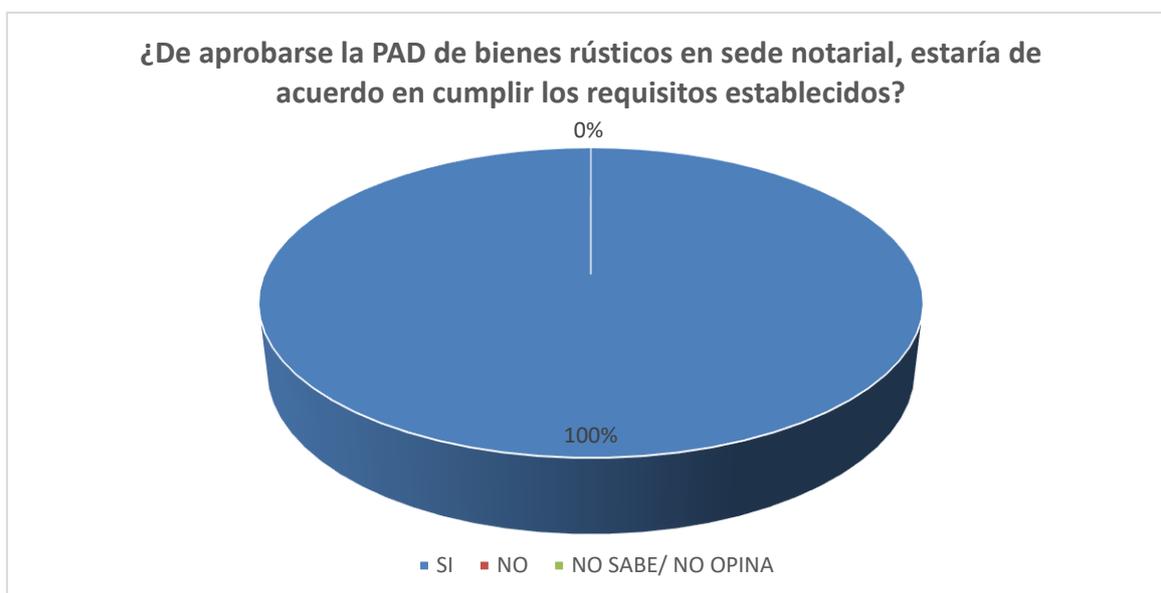


Figura 14. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 12 del cuestionario

### **Interpretación:**

La tabla N° 26 en conjunto con la figura N° 14 nos muestran los resultados de la pregunta N° 12 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia a los requisitos que debe adjuntarse para llevar a cabo una PAD de predio rústico en sede notarial de incorporarse a la función notarial, donde el 100% han señalado que si lo harían.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), (100%) han manifestado que si adjuntarían los requisitos respectivos para llevar a cabo la PAD de predio rústico de incorporarse a la función notarial.

*¿La incorporación de la PAD de predio rústico a la función notarial, descongestiónaría el aparato judicial?*

Opciones	Preferencias	Porcentaje total
SI	14	100
NO	-	-
NO SABE/ NO OPINA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración basada en la información recogida en la pregunta N° 12 del cuestionario

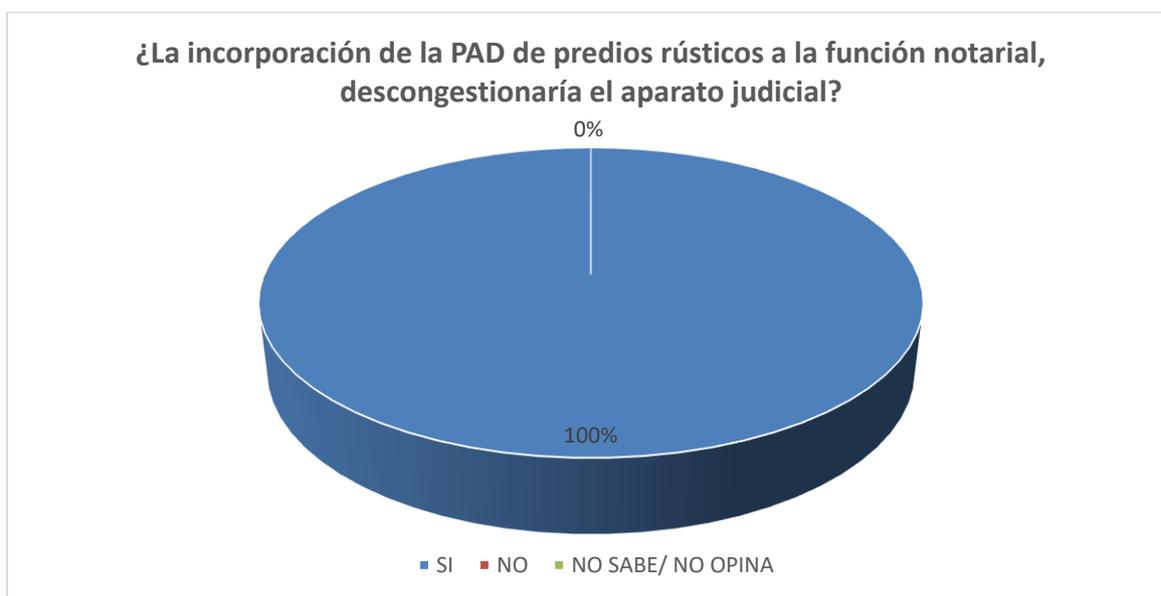


Figura 15. Elaborada en función a los datos de la pregunta N° 13 del cuestionario

### **Interpretación:**

La tabla N° 27 en conjunto con la figura N° 15 nos muestran los resultados de la pregunta N° 13 del cuestionario, dicha pregunta hace referencia al descongestionamiento del aparato judicial al otorgar competencia a los notarios respecto de la PAD de predio rústico, donde el 100% han señalado que si.

Como podemos observar que del total de la muestra (N=14), (100%) han manifestado que si se descongestiónaría, por lo que debe brindarse competencia a los notarios respecto de las PAD de predio rústico, por lo que este acto debe formar parte de la función notarial.

## CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

En la presente investigación se han presentado diversas **limitaciones**, las mas resaltantes fueron el lograr validar nuestros instrumentos de medición, es probable por el poco tiempo que manejan los expertos y sus recargadas agendas se hayan tardado, otra limitación encontrada fue la aplicación de nuestros instrumentos, sobre todo la guía de entrevistas, aplicada a los notarios de nuestra ciudad, inicialmente habíamos considerado a 4 notaría como participantes y finalmente solo hemos conseguido entrevistar a 3, para nadie es ajeno que el mundo actual viene atravesando uno de los embates más complicados en cuanto a salud, la pandemia generada por la COVID-19 azota al mundo de manera inesperada, por lo que ha sido un poco complicado recoger la información de nuestros participantes.

Así también otra limitación ha sido el factor económico, las investigadoras han tenido que cubrir el total de los gastos que ha conllevado la investigación, es decir los gastos han sido asumidos con el propio peculio.

Otro de los temas resaltantes que motivó para concluir el trabajo de investigación a pesar de las dificultades, es afrontar situaciones que solo con perseverancia y decisión se pueden lograr, nosotros somos estudiantes universitarios que trabajamos, y es complicado afrontar el estudio y el trabajo de manera paralela, sin lugar a dudas es una satisfacción enorme que nos ha permitido avanzar pese a las dificultades.

Ahora bien, a continuación desarrollaremos **la discusión** de los objetivos de nuestra investigación comparando con los resultados encontrados en nuestros instrumentos y las diversas opiniones de los diversos especialistas citados que se han empleado en la presente investigación .

Según nuestro objetivo general: ***“Identificar las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca, 2021”***, los resultados según nuestra guía de entrevistas reflejaron que las ventajas son la celeridad, la eficacia, la seguridad jurídica y la economía, por lo que de incorporarse la PAD a la función notarial sería una alternativa importante para aliviar los problemas que se presentan respecto al tema; frente a lo mencionado se acepta nuestra hipótesis de investigación que consiste en que las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se generarían a partir de la incorporación a la función notarial serían la validez, la celeridad y la seguridad.

Estos resultados son corroborados por (Esquivel, 2009) quien señala que la seguridad jurídica que se le otorga el bien al registrarlo en SUNARP es basado en el principio de publicidad, legitimación y buena fe registral, así también estos datos son corroborados por (Nevado, 2021) quien señala que de atribuirle competencia respecto de la PAD de predios rústicos a los notarios sería beneficioso y generaría formalidad al acto, así también (Llontop, 2021) menciona que se estaría brindando seguridad jurídica, fácil acceso y celeridad procesal. En tal sentido, bajo lo referido anteriormente y al analizar estos resultados confirmamos que las ventajas que se obtendría de la PAD de predio rústico al incorporarse a la función notarial sería una alternativa que va a beneficiar a múltiples poseedores que ven frustrados sus sueños al no tener una vía célere para poder sanear su propiedad.

Según nuestro objetivo específico 1: ***“Determinar si es válida que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial”***, los resultados de ambos instrumentos han reflejado que la función notarial le otorgará validez a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico y que concluye con el otorgamiento del título de propiedad y su respectiva inscripción en los Registros Públicos, acto que beneficia a los poseedores, frente a lo mencionado se acepta nuestra hipótesis de

investigación que consiste en que las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se generarían a partir de la incorporación a la función notarial serían la validez, la celeridad y la seguridad, elementos que al materializarse benefician al posesionario y también al estado.

Estos resultados son corroborados por (Vasquez, 2015), los poseedores al adquirir la propiedad pueden desarrollar actividades económicas y otras que deriven por derecho propio, así también (Berrocal, 2018) establece que la posesión de buena fe conlleva a adquirir la propiedad en sede notarial, así también (Llontop, 2021) señala que el notario es un profesional calificado para llevar a cabo este procedimiento en beneficio de los poseedores. Analizando estos resultados podemos afirmar que sería válida la prescripción de PAD de predio rústico si formaría parte de la función notarial así lo manifestaron los participantes, somos de la opinión que debería regularse este procedimiento mediante una norma, sin perjuicio de trasladar esta responsabilidad a la función notarial, al ser un profesional encargado de la función pública este le otorga esa validez que necesita el acto, a su vez generará el flujo contractual y económico donde el estado puede beneficiarse, no vemos complicado el escenario ya que los notarios solo se encargan de dar fe a los contratos y actos que suceden ante él porque es una de las funciones del ejercicio profesional, este acto producto del ejercicio profesional resulta ser relevante para el poseedor porque se encarga de proteger el acto (PAD) legalmente frente a terceros.

Según nuestro objetivo específico 2: ***“Determinar si existirá celeridad cuando la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial”***, los resultados reflejaron que la celeridad del procedimiento de prescripción al formar parte de la función notarial si sería posible y estaría garantizada, aunado a ello disminuiría la carga procesal del Poder Judicial ya que actualmente este proceso tarda muchísimo tiempo en sede por diversas razones tornándose engorroso y burocrático, en ese sentido se acepta

nuestra hipótesis de investigación que consiste en que las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se generarían a partir de la incorporación a la función notarial serían la validez, la celeridad y la seguridad.

Estos resultados son respaldados por (Pérez, 2019) quien señala que al incorporarse a la función notarial el proceso de PAD de predio rústico generaría celeridad y eficacia procesal descongestionando la carga laboral judicial, así también (Llontop, 2021) menciona que con esta actividad otorgada a los notarios se estarían descongestionando las vías procedimentales del Poder Judicial, siendo de la misma opinión (Espinoza et al., 2018). Analizando estos resultados podemos confirmar que de otorgarse competencia a los notarios respecto a la PAD de predio rústico los poseionarios podrán obtener celeridad procesal, dejando atrás aquellos trámites engorrosos y complicados que conlleva iniciarlo en sede judicial.

En efecto, los plazos establecidos en el artículo 491° del CC no se respetan por la recargada agenda en los juzgados, y estos plazos son ampliamente superados por la realidad de los procesos, fíjese en el Exp. 116-2012-Cajamarca, un proceso que finalizó en el 2018, 7 años después, plazo abiertamente imposible teniendo como alternativa la vía notarial.

Según nuestro objetivo específico 3: ***“Determinar si es seguro que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico se lleve a cabo en sede notarial”***, los resultados recogidos de ambos instrumentos han señalado que la PAD de predio rústico en sede notarial esta dotada de seguridad jurídica, evitando que los poseionarios tengan problemas posteriores, resultando beneficioso el trámite en favor de los poseionarios por ser una necesidad que necesita de una urgente regulación; en ese sentido se acepta nuestra hipótesis de investigación que consiste en que las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se generarían a partir de la incorporación a la función notarial serían la validez, la celeridad y la seguridad.

Estos resultados son respaldados por (Rubio, 2014), quien señala que el proceso de prescripción en sede notarial estaría dotado de celeridad, economía y seguridad jurídica, esta afirmación es corroborada por (Nevado, 2021) quien señala que la atribución de competencia a los notarios respecto de la PAD de predio rústico resulta beneficioso generando formalidad y saneamiento del bien, así también (Llontop, 2021) señala que este proceso en sede notarial si es factible brindando seguridad jurídica y celeridad procesal, esta afirmación también es tomada de la misma forma por (Rubio, 2014). En tal sentido, bajo lo referido anteriormente y al analizar estos resultados confirmamos que de incorporarse la PAD de predios rústicos en sede notarial gozaría de seguridad jurídica.

En efecto, para que se materialice la publicidad y la buena fe registral que forman parte de la seguridad jurídica, no cabe duda que el notario de intervenir en el proceso de PAD brindará confianza al usucapiente disminuyendo así posibles conflictos que pudiesen suceder, finalmente, gracias a la experiencia que ya se tiene con la PAD de predios urbanos y otros trámites no contenciosos son indicadores de seguridad para que se incorpore a la función notarial.

Ahora bien, después de haber desarrollado de manera sucinta y práctica los capítulos anteriores conforme las reglas de la institución hemos llegado a las **siguientes conclusiones:**

- En definitiva, las ventajas que se podría obtener al otorgar competencia a los notarios respecto de la PAD de predios rústicos, serían múltiples, desde hacer realidad el sueño del ser humano que es y ha sido siempre estar ligado con el patrimonio, es decir, tener acceso al derecho a la propiedad, derecho que se encuentra plasmado en nuestro texto constitucional y por ende explotar el bien económicamente, donde el estado también sería beneficiado.

Pero debemos partir desde una realidad que es competente a nuestras autoridades, especialmente al Poder Legislativo, quien es el encargado de emitir

las leyes, mientras no haya un pronunciamiento expreso de esta institución facultando a los notarios respecto del tema de investigación, nuestro trabajo, los anteriores y los que vengan, solo quedarán en las estadísticas, que entusiastas investigadores han identificado situaciones irracionales que no coadyuvan al respeto de los derechos de las personas, identificando vacíos de la norma y necesidades de miles de personas, propusieron mejoras, sobre todo por el respeto irrestricto de los derechos constitucionales.

- Definitivamente, al otorgar competencia respecto de las PAD de predios rústicos para que sean los notarios quienes lleven a cabo el proceso no contencioso, sería muy beneficioso, por lo que estos actos al llevarse a cabo en sede notarial, la validez estaría garantizada y que finalmente lo más importante del proceso sería la respectiva inscripción en los Registros Públicos, acto seguido una vez formalizada la propiedad el ya propietario podría explotar el bien económicamente.
- Al incorporarse la PAD de predios rústicos a la función notarial trae varios beneficios en conjunto, otro de ellos es la celeridad procesal, entendida desde términos mas simples como el tiempo que demora un proceso de esta naturaleza, definitivamente de llevarse a cabo en sede judicial resulta perjudicial en cuanto a tiempo, por lo que creemos conveniente que la vía notarial es la más idónea, no obstante, como habíamos visto anteriormente se debe partir desde una modificación a las normas respecto al tema de investigación.
- Sin duda, otro tema que involucra el ampliar la competencia a los notarios respecto de la PAD de predios rústicos, tiene que ver con la seguridad jurídica de los actos que el notario logra dar fe, en sede notarial se llevan a cabo múltiples y diversos actos jurídicos todos los días, todos ellos dotados de seguridad jurídica, reduciendo así la carga procesal en el órgano jurisdiccional, por lo que

es conveniente que se amplie o se otorgue competencia de esta materia, con la finalidad de disminuir la carga procesal, incentivando a los poseionarios a adjudicarse su propiedad a través de este mecanismo para incrementar el tráfico jurídico de bienes, disminuyendo posibles conflictos que pudiesen suceder, mejorando así la economía en nuestro país, acto que el propio estado puede beneficiarse con el cobro de los respectivos gravámenes.

**REFERENCIAS**

- Arata, M. (2010). Los procesos de habilitación en el reglamento de inscripciones del registro de predios. *Gaceta Jurídica*, 1-29. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fderecho.usmp.edu.pe%2Fposgrado%2Fcurso\_anual%2Fregstral\_inmobiliario\_urbanistico%2FJORGE%2520GONZALES%2520LOLI%2FLECTURAS%2FLOS\_PROCESOS\_DE\_HABILITACION.pdf&cflen=1678842
- Avendaño, J. (2010). *El derecho de propiedad en la constitución*. Obtenido de Dialnet : file:///C:/Users/enriq/Downloads/Dialnet-ElDerechoDePropiedadEnLaConstitucion-5109858.pdf
- Berastain, C. (2020). Código Civil Comentado. En G. Jurídica, *Comentarios al Código Civil* (pág. 362). Lima: Editorial El Búho E.I.R.L.
- Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]*. Repositorio institucional. Obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/3861>
- Borrell, J. (2011). Derecho notarial. *Derecho notarial*, 3. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso\_anual/regstral\_inmobiliario\_urbanistico/MARCO%20BECERRA%20SALLA/derecho\_notarial.pdf
- Cabanillas, M., & Ruiz, S. (2014). *Derecho Romano. Usucapión. Justo Título [Tesis de maestría, Universidad Pontificia Comillas]*. Repositorio institucional, Madrid. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F

%2Frepositorio.comillas.edu%2Fxmlui%2Fbitstream%2Fhandle%2F11531%2F844%2FTFG000831.pdf%3Fsequence%3D1&cliclen=843203

Carrasco, S. (2019). *Metodología de la investigación científica, pautas para hacer tesis.*

*Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación.* Editorial

San Marcos E.I.R.L. Obtenido de [https://tesis-investigacion-cientifica.blogspot.com/2013/08/que-es-operacionalizacion-de-variables.html#\\_ftn1](https://tesis-investigacion-cientifica.blogspot.com/2013/08/que-es-operacionalizacion-de-variables.html#_ftn1)

Esquivel, J. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y*

*registral*. Lima : Empresa Editorial El Búho E.I.R.L.

Gonzales, G. (2011). *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de*

*Dominio.* Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

Granda, A. (2013). *Necesidad de reformar el Art. 2411 del Código Civil ecuatoriano en*

*cuanto al tiempo en que opera la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio creando un reglamento de aplicación de la misma [Tesis de grado, Universidad*

*Nacional de Loja].* Repositorio institucional. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fdspace.unl.edu.ec%2Fjspui%2Fbitstream%2F123456789%2F784%2F1%2FTESIS%2520FINAL%2520ANDREA%2520GRANDA%2520MEJIA%2520para%2520flash.pdf&cliclen=1768387>

520flash.pdf&cliclen=1768387

Legislativo, P. (21 de agosto de 2015). Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI.

*Normas Legales. separata especial.* Lima: Diario oficial El Peruano.

Llontop, A. (2021). *Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva*

*de dominio de predios rústicos.* Repositorio institucional [Tesis de grado,

Universidad César Vallejo]. Obtenido de

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/77298/Llontop\\_OAJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/77298/Llontop_OAJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

LP, R. (2020). Publican ley para ampliar plazos de titulación de terrenos ocupados por poseionarios informales. *LP Pasión por el Derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/congreso-aprobo-ampliar-plazos-titulacion-terrenos-ocupados-posesiones-informales/>

Ministerio de agricultura y riego. (2015, 10 de noviembre). *Resolución Ministerial N° 0556-2015-MINAGRI*. Diario Oficial El Peruano. Obtenido de <file:///C:/Users/enriq/Downloads/rm556-2015-minagri.pdf>

Moreno, P., & Valverde, B. (2013). *Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria inscrita [Tesis de grado, Universidad Nacional de Trujillo]*. Repositorio institucional. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fspace.unitru.edu.pe%2Fbitstream%2Fhandle%2FUNITRU%2F8257%2FMorenoGupioc\\_P%2520-%2520ValverdeUtrilla\\_B.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy&cflen=1408183](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fspace.unitru.edu.pe%2Fbitstream%2Fhandle%2FUNITRU%2F8257%2FMorenoGupioc_P%2520-%2520ValverdeUtrilla_B.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy&cflen=1408183)

Nevado, E. (2021). *La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, Lima, 2020*. Repositorio institucional [Tesis de grado, Universidad Autónoma del Perú]. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1345/Nevado%20Mendoza%2c%20Edson%20Edu.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ortiz, I. (2010). *Facultad de derecho PROSODE*. Obtenido de El derecho de propiedad y la posesión informal: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F>

%2Fwww2.congreso.gob.pe%2Fsicr%2Fencodcbib%2Fcon4\_uibd.nsf%2F24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F%2F%24FILE%2FDerecho\_de\_Propiedad\_informal.pdf&clen=325645&chunk=true

Pérez, B. (s/f). La transmisión de la propiedad en el contrato de compraventa. *Revista Jurídica - anualia*. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=http%3A%2F%2Fhistorico.juridicas.unam.mx%2Fpublica%2Flibrev%2Frev%2Fjurid%2Fcont%2F6%2Fpr%2Fpr17.pdf&clen=566644&chunk=true

Pérez, D. (2019). *Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial [Tesis de grado, Universidad Nacional de Trujillo]*. Repositorio institucional. Obtenido de <https://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/15450>

Rubio, D. (2021). Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial y las oposiciones de mala fe. Obtenido de <https://www.enfoquederecho.com/2021/01/20/prescripcion-adquisitiva-de-dominio-en-sede-notarial-y-las-oposiciones-de-mala-fe/>

Rubio, M. (2017). *Para conocer la Constitución*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Salas, D. (25 de 02 de 2020). *La muestra en la investigación cualitativa*. Obtenido de Investigalia: <https://investigaliacr.com/investigacion/la-muestra-en-la-investigacion-cualitativa/>

Sosa, P. (2019). *Prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico y la función notarial, en la provincia de Barranca, durante el año 2017 [Tesis de maestría, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]*. Repositorio institucional. Obtenido de <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/UNJFSC/2885>

Torres, A. (2021). *Derechos reales Tomo II*. Lima: Pacífico Editores S.A.C.

Torres, M. (2015). *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*. Lima: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.

Vásquez, L. (2015). *Evaluación de predios rurales titulados y no titulados en comunidades de la carretera Bellavista – Mazan en aspectos económicos, sociales y ambientales, provincia de Maynas, región Loreto [Tesis de grado, Universidad Nacional de la Amazonía Peruana]*. Repositorio institucional. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fminio2.123dok.com%2Fdt02pdf%2F123dok\_es%2Fpdf%2F2020%2F07\_17%2F3zkdg11594924813.pdf%3FX-Amz-Content-Sha256%3DUNSIGNED-PAYLOAD%26X-Amz-Algorithm%3DAWS4-HMAC-SHA256%26X-Amz

Villar, J. (5 de 03 de 2019). *La prescripción adquisitiva en sede notarial* . Obtenido de Parthenon: <https://www.parthenon.pe/publico/la-prescripcion-adquisitiva-en-sede-notarial/>

Vivar, P. (2021). Prescripción adquisitiva notarial: ¿como realizarla? *Enfoque derecho*. Obtenido de <https://www.enfoquederecho.com/2021/02/09/prescripcion-adquisitiva-notarial-como-realizarla/>

LP. (2021). Teorías sobre la Posesión ¿Qué dice Ihering y Savigny? Obtenido de <https://lpderecho.pe/teorias-posesion-savigny-ihering-derechos-reales/>

Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA

VII Pleno Casatorio Civil. Obtenido de <https://lpderecho.pe/ii-pleno-casatorio-civil-prescripcion-adquisitiva-de-dominio/>

## ANEXOS

### Anexo N° 1 – Matriz de consistencia

TÍTULO: Las ventajas de la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico, al incorporarse a la función notarial, Cajamarca año 2021				
PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS	INDICADORES	METODOLOGÍA
¿Cuáles serán las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca, 2021?	Las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se generarían a partir de la incorporación a la función notarial serían <b>la validez, la celeridad y la seguridad.</b>	<p style="text-align: center;"><b>Objetivo General</b></p> <p>Identificar las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca, 2021</p> <p style="text-align: center;"><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>Determinar si es válida que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial.</p> <p>Determinar si existirá celeridad cuando la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial.</p> <p>Determinar si es seguro que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico se lleve a cabo en sede notarial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posesión continua</li> <li>• Posesión pública</li> <li>• Posesión pacífica</li> <li>• Validez</li> <li>• Celeridad</li> <li>• Seguridad</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Tipo de investigación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enfoque cualitativo</li> <li>• Diseño exploratorio</li> <li>• Tipo descriptivo</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Técnicas de recolección</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La entrevista</li> <li>• La encuesta</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Instrumentos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Guía de entrevistas</li> <li>• El cuestionario</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Población y Muestra</b></p> <p>La población y la muestra estaría conformada por 04 notarios y 14 abogados especialistas en derecho civil, administrativo y notarial de esta ciudad de Cajamarca.</p>

**Anexo N° 2 – Guía de entrevistas dirigida a notarios.**

**UNIVERSIDAD PRIVADA DEL NORTE**

(Sede – Cajamarca)

Nombre del entrevistador: .....

Nombre del participante: .....

Lugar donde se realiza la encuesta: .....

Ciudad: .....Fecha: .....

Número de encuesta: .....

**Estimados.**

La presente entrevista perteneciente a la tesis titulada **“LAS VENTAJAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, AL INCORPORARSE A LA FUNCIÓN NOTARIAL, CAJAMARCA AÑO 2021”**, sus resultados servirán para determinar si existe ventajas o desventajas al incorporarse su tratamiento en sede notarial.

Así también, señalamos que esta encuesta es de carácter confidencial, por lo tanto, lo invitamos a responder con la verdad, además debemos afirmar que la información se utilizará netamente con fines académicos.

**OBJETIVO GENERAL**

Identificar las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial,

1. En su opinión ¿Usted cree que las vías procedimentales existentes en nuestro marco normativo, respecto a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico son las más idóneas?

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

2. ¿Es conveniente que a ustedes los notarios se les otorgue competencia para realizar Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico?

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

3. De ser afirmativa su respuesta anterior ¿Cuáles serían las principales ventajas de los posesionarios?

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

4. En su opinión ¿La incorporación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos en sede notarial es el reflejo de la protección del derecho a la propiedad?

.....

.....

.....

.....

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 1**

Determinar si es válida que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial.

5. En su opinión ¿Cree usted que la función notarial le otorgará validez a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos?

.....

.....

.....

.....

6. En su opinión ¿Qué tan importante es la validez de una propiedad adquirida a través de este procedimiento?

.....

.....

.....

.....

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2**

Determinar si existirá celeridad cuando la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico forme parte de la función notarial.

7. En su opinión ¿ Cree usted que la función notarial le otorgará celeridad a la

Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos?

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

8. En su opinión ¿Qué tan importante es la validez de una propiedad adquirida a través de este procedimiento?

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

9. De ser afirmativas sus respuestas anteriores ¿Cuáles serían los principales beneficios que favorecerían a los beneficiarios?

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

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 3**

Determinar si es seguro que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico se lleve a cabo en sede notarial.

10. En su opinión ¿ Cree usted que la función notarial le otorgará seguridad jurídica a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos?

.....

.....

.....

.....

11. En su opinión ¿Qué tan importante es la seguridad jurídica de una propiedad adquirida a través de este procedimiento?

.....

.....

.....

.....

### Anexo N° 3 – Cuestionario dirigido a abogados.

#### UNIVERSIDAD PRIVADA DEL NORTE

(Sede – Cajamarca)

Nombre del encuestador: .....

Nombre del participante: .....

Lugar donde se realiza la encuesta: .....

Ciudad: .....Fecha: .....

Número de encuesta: .....

#### Estimados abogados.

Solicitamos su apoyo en dar respuesta a las preguntas propuestas en la encuesta, la misma que se propone con motivo de la elaboración de la tesis: **“LAS VENTAJAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO RÚSTICO, AL INCORPORARSE A LA FUNCIÓN NOTARIAL, CAJAMARCA AÑO 2021”**, los resultados servirán para determinar la existencia de ventajas o desventajas.

Así también, señalamos que esta encuesta es de carácter confidencial, por lo tanto, lo invitamos a responder con la confianza y veracidad que le merezca, considerando además que la información que nos proporcione será de exclusivamente con fines académicos.

**PREGUNTAS RELACIONADAS AL OBJETIVO GENERAL:**

Identificar las ventajas de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de predio rústico que se puedan generar a partir de la incorporación a la función notarial, Cajamarca, 2021

1. ¿Cuáles serían las principales ventajas de la prescripción Adquisitiva de Dominio de predios rústicos a llevarlo a cabo en sede notarial?
  - a) Celeridad      b) Menos inversión económica      c) Más inversión económica
  - d) Seguridad Jurídica      e) Explotar el bien      F) Solo a, d y e
  
2. ¿Cuál de las vías procedimentales existentes en nuestro marco normativo le parece más célere respecto a la Prescripción Adquisitiva de Dominio?
  - a) Judicial                      b) Notarial                      c) Administrativa
  
3. Desde su experiencia laboral ¿Ha tenido inconveniente alguno al tramitar una Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos en sede notarial?
  - a) SI                              b) NO                              c) NO SABE/ NO OPINA
  
4. De ser afirmativa su respuesta ¿Qué le parece la incorporación en sede notarial de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bienes rústicos?
  - a) Muy Buena      b) Buena      c) regular      d) Mala      e) Muy Mala





#### **AnexoN° 4- Solicitud para validar instrumentos.**

Estimado abogado especialista, se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los instrumentos, indique de acuerdo con su criterio y experiencia profesional si los ítems están bien formulados, asignándoles un puntaje.

Para la evaluación de cada pregunta de los instrumentos, utilice la siguiente escala.

RANGO	SIGNIFICADO
0	Deficiente
1	Regular
2	Buena
3	Excelente

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- Claridad en la redacción.
- Consistencia lógica y metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración.

**AnexoN° 5 - Validación de instrumentos por expertos.**

Apellidos y nombres del experto	Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento	Autores de los instrumentos	
JOSE LUIS LOPEZ NUÑEZ	Director de la Carrera de Derecho de la Universidad Nacional de Cajamarca	ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIOS	. Diaz Cuba Clarivel Pamela . Fernández García Flor Nataly	
	Valoración			Descripción
ítem	Deficiente (0)	Regular (1)	Bueno (2)	Excelente (3)
1				X
2			X	
3				X
4			X	
5			X	
6			X	
7			X	
8				X
9				X
10				X
11				X

  
M.Cs. JOSÉ LUIS LÓPEZ NUÑEZ

Apellidos y nombres del experto	Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento	Autores de los instrumentos	
Avila Vásquez Teresa del Carmen	Docente Tiempo Completo UPN Derecho	<b>ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIOS</b>	. Díaz Cuba Clarivel Pamela . Fernández García Flor Nataly	
	Valoración			Descripción
ítem	Deficiente (0)	Regular (1)	Bueno (2)	Excelente (3)
1			X	
2		X		
3			X	
4		X		
5		X		
6		X		
7		X		
8			X	
9			X	
10			X	
11			X	

  
Teresa del Carmen Avila Vásquez

Se suscribe, con motivo de verificación de instrumento

Cajamarca 25.Mayo.2022

Apellidos y nombres del experto	Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento	Autores de los instrumentos		
ROMAN ROMERO NILO	ABOGADO	ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIOS	. Díaz Cuba Clarivel Pamela . Fernández García Flor Nataly		
ítem	Valoración				Descripción
	Deficiente (0)	Regular (1)	Bueno (2)	Excelente (3)	
1				X	
2				X	
3			X		
4				X	
5			X		
6			X		
7				X	
8				X	
9				X	
10			X		
11				X	

  
 Nilo Romero Romero  
 ABOGADO  
 Reg. ICAC. N° 493

Apellidos y nombres del experto		Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento		Autores de los instrumentos
Silva Trujillo, Henry Eduardo		Docente a tiempo parcial UPN	ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIOS		Díaz Cuba Clarivel Pamela Fernández García Flor Nataly
Valoración					Descripción
Ítem	Deficiente (0)	Regular (1)	Buena (2)	Excelente (3)	
1			X		
2			X		
3			X		
4			X		
5			X		
6			X		
7			X		
8	X				Repetida P. 6
9	X				Repetida P. 3
10			X		
11			X		

  
 Henry Eduardo Silva Trujillo  
 ABOGADO  
 REG. CAC. 9476

Apellidos y nombres del experto	Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento	Autores de los instrumentos	
ENRÍQUE EDQUÉN TIGLLA	Abogado en estudio jurídico Sasieta y Consultores (Lima -Perú)	ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIOS	. Díaz Cuba Clarivel . Fernández García Nataly	
	Valoración			Descripción
ítem	Deficiente (0)	Regular (1)	Bueno (2)	Excelente (3)
1				X
2			X	
3				X
4			X	
5			X	
6			X	
7			X	
8				X
9				X
10				X
11				X

Lima, 20 de mayo de 2022



-----  
**Enrique Edquén Tiglla**  
ABOGADO  
REG. CAC. 11485

Apellidos y nombres del especialista	Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento	Autores del instrumento		
JOSE LUIS LOPEZ NUÑEZ	Director de la carrera de Derecho de la Universidad Nacional de Cajamarca	ENTREVISTA DIRIGIDA A ABOGADOS EXPERTOS	. Díaz Cuba Clarivel Pamela . Fernández García Flor Nataly		
ítem	Valoración				Descripción
	Deficiente (0)	Regular (1)	Bueno (2)	Excelente (3)	
1				X	
2				X	
3				X	
4				X	
5				X	
6			X		
7			X		
8			X		
9				X	
10				X	
11			X		
12			X		
13			X		

  
M.Cs. JOSÉ LUIS LÓPEZ NUÑEZ

Apellidos y nombres del experto		Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento		Autores del instrumento	
Avila Vásquez Teresa del Carmen		Docente Tiempo Completo UPN Derecho	ENTREVISTA DIRIGIDA A ABOGADOS EXPERTOS		. Díaz Cuba Clarivel Pamela . Fernández García Flor Nataly	
ítem	Valoración				Descripción	
	Deficiente (0)	Regular (1)	Bueno (2)	Excelente (3)		
1			X			
2			X			
3			X			
4			X			
5			X			
6		X				
7		X				
8		X				
9			X			
10			X			
11		X				
12		X				
13		X				

  
Teresa del Carmen Avila Vásquez

Se suscribe, con motivo de verificación de instrumento

Cajamarca 25.Mayo.2022

Apellidos y nombres del experto		Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento		Autores del instrumento
ROMAN ROMERO NILO		ABOGADO	ENTREVISTA DIRIGIDA A ABOGADOS EXPERTOS		. Díaz Cuba Clarivel Pamela . Fernández García Flor Nataly
Ítem	Valoración				Descripción
	Deficiente (0)	Regular (1)	Buena (2)	Excelente (3)	
1			X		
2				X	
3				X	
4				X	
5			X		
6				X	
7			X		
8			X		
9				X	
10			X		
11				X	
12			X		
13				X	

  
**Nilo Román Romero**  
 ABOGADO  
 REG. ICAC. N° 493

Apellidos y nombres del experto	Cargo o institución donde labora	Nombre del instrumento	Autores de los instrumentos		
ENRÍQUE EDQUÉN TIGLLA	Abogado en estudio jurídico Sasieta y Consultores (Lima -Perú)	ENTREVISTA DIRIGIDA A ABOGADOS EXPERTOS	. Díaz Cuba Clarivel . Fernández García Nataly		
	Valoración			Descripción	
ítem	Deficiente (0)	Regular (1)	Buena (2)	Excelente (3)	
1				X	
2				X	Instrumento acorde al
3				X	Tema, tiene coherencia
4				X	Y es acorde al problema
5				X	De investigación
6			X		Listo para ser aplicado
7			X		
8			X		
9				X	
10				X	
11			X		
12			X		
13			X		

Lima, 20 de mayo de 2022



-----  
**Enrique Edquén Tiglla**  
**ABOGADO**  
**REG. CAC. 11485**