



UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO



**FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN
ESPECIALIDAD DERECHO**

TESIS

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA DE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN VÍA
ADMINISTRATIVA, EN LA LEGISLACIÓN PERUANA**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor:

Romero Vargas, Yoliset Karina

Asesor:

Mg. Zamora Lazo Jorge Marcial

Línea de Investigación: Derecho Civil

Pimentel, Perú - 2021

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA DE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO EN VÍA ADMINISTRATIVA, EN LA
LEGISLACIÓN PERUANA**

Tesis presentado por la Bachiller Srta. Yoliset Karina Romero Vargas, a la “facultad de Derecho y Educación de la Universidad Particular de Chiclayo, para optar el Título Profesional de Abogado”.



ROMERO VARGAS, Yoliset Karina

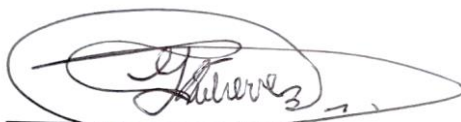
Autor



Mg. JORGE MARCIAL ZAMORA LAZO

Asesor

Aprobado por:



Presidente



Secretario



Vocal

DEDICATORIA

Dedico con todo mi corazón mi Tesis a DIOS y a mis Padres, por haberme forjado como la persona que soy, por su apoyo incondicional en la parte moral y económica, gracias a sus reglas y algunas libertades que me motivaron constantemente para alcanzar mis anhelos, en esta ocasión tan especial con mi más sincero amor infinitas gracias.

AGRADECIMIENTO

A mis hijos por ser las personas que mas amo, su cariño, amor y grandes manifestaciones de afecto son una gran bendición de DIOS, no fue sencillo el proceso, pero gracias a ser mi motivación de superación, me ayudaron a concluir el desarrollo de mi tesis,

RESUMEN

Esta investigación tiene implicancia práctica debido a que proporcionará un procedimiento de actuación mucho más rápida. Cuenta con gran aporte teórico centrada en el análisis de teorías, antecedentes; tiene utilidad metodológica, porque permitirá validar instrumentos de acuerdo a la realidad local.

La realidad problemática, que se ha encontrado, indica que El derecho peruano admite la posibilidad de adquirir la propiedad de un predio, mediante la conocida figura de prescripción adquisitiva de dominio; mediante el ello, el quien tiene la posesión puede hacerse del bien inmueble o predio en virtud a la poseer directa, de manera perenne, sosegada y publica dentro de términos y requisitos señalados por la ley.

La investigación realizada es aplicada; ya que busca la reproducción de conocimientos que se aplican directamente a los problemas de la sociedad respecto a los ilícitos hacia el patrimonio en su representación de delito de receptación, donde se busca el análisis de la prescripción adquisitiva de dominio vía administrativa.

La diligencia de prescripción adquisitiva administrativa que se encuentra reglado mediante Decr. Legisl.N°1089 y su Reglamentación, el Decr. Supremo N°032-2008-VIVIENDA, nunca consiguió corregir dichas interrogantes realizadas al D. Legislativo N°667, en lo concerniente a la infracción del derecho de defensa del dueño y los terceros inmersos.

ABSTRACT

This research has practical implications as it will provide a much faster acting procedure. It has a great theoretical contribution focused on the analysis of theories, antecedents; It has methodological utility, because it will allow to validate instruments according to the local reality.

The problematic reality, which has been found, indicates that Peruvian law admits the possibility of acquiring ownership of a property, through the well-known figure of acquisitive prescription of ownership; Through this, the one who has possession can take possession of the real estate or property by virtue of direct possession, in a perennial, calm and public way within the terms and requirements indicated by law.

The research carried out is applied; since it seeks the reproduction of knowledge that is applied directly to the problems of the society regarding the illicit towards the patrimony in its representation of the crime of reception, where the analysis of the acquisitive prescription of domain is sought by administrative means.

The administrative acquisitive prescription diligence that is regulated by Decr. Legislation No. 1089 and its Regulations, Supreme Decree No. 032-2008-HOUSING, has not managed to correct said questions made to Legislative D. No. 667, regarding the infringement of the owner's right of defense and the immersed third parties.

ÍNDICE

DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
RESUMEN	5
ABSTRACT	6
ÍNDICE.....	7
II.- INTRODUCCIÓN.....	8
II.- DESARROLLO.....	14
III.-METODOLOGÍA.....	70
3.1.- Tipo de investigación.....	70
3.2.- Diseño	70
3.3.- Escenario de estudio	71
3.4.- Participantes.....	71
3.5.- Variables de estudio y su operalización.....	71
3.5.1.-Variable independiente.....	71
3.5.2.- Variable dependiente.....	71
3.5.3.- Operalización de variables	72
3.6.- Técnicas y procedimientos.....	73
3.7.- Procesamiento de recolección de datos.....	73
- Consideraciones éticas.....	73
4.7.- Rigor científico.....	74
IV.- RESULTADOS	75
CONCLUSIONES	84
RECOMENDACIONES	85
Bibliografía	86

Anexo: 01 Matriz de consistencia	92
Tabla 1 DERECHO DE PROPIEDAD	75
Tabla 2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.....	76
Tabla 3 LESGISLACIÓN PERUANA.....	77
Tabla 4 EXTINGUIDO	78
Tabla 5 PLAZO	79
Tabla 6 ENTIDADES.....	80
Tabla 7 VÍA ADMINISTRATIVA	81
Tabla 8 GARANTÍAS CONSTITUCIONALES	82
Tabla 9 TRÁMITE DE PRESCRIPCIÓN.....	83
Ilustración 1.....	75
Ilustración 2.....	76
Ilustración 3.....	77
Ilustración 4.....	78
Ilustración 5.....	79
Ilustración 6.....	80
Ilustración 7.....	81
Ilustración 8.....	82
Ilustración 9.....	83

I.- INTRODUCCIÓN.

La presente investigación es conveniente porque permitirá comprender mejor los efectos a generarse con la asignación de competencia en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio administrativa, su relevancia social radica en la preocupación de lograr una mayor igualdad en relación a los inmuebles (casas, terrenos) urbanos, debido a la concesión de esta función se propicia la titularidad de predios que al día de hoy demanda más período de tiempo y disponibilidad económica en colación a las diligencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio de inmueble urbano.

Esta investigación tiene implicancia práctica debido a que proporcionará un procedimiento de actuación mucho más rápida. Cuenta con gran aporte teórico centrada en el análisis de teorías, antecedentes; tiene utilidad metodológica, porque permitirá validar instrumentos de acuerdo a la realidad local.

La realidad problemática, que se ha encontrado, indica que El derecho peruano admite la posibilidad de adquirir la propiedad de un predio, de la haber pasado el tiempo suficiente que hace permisible la prescripción adquisitiva de dominio; mediante ellos, el quien tiene la posesión del bien puede hacerse de la propiedad de un predio en virtud a la posesión directa, continua, pacífica y publica dentro de términos y requisitos señalados por la ley. Dicha figura a la fecha cuenta con una gran aceptación y legitimación dentro de nuestro sistema jurídico, debido a que los procedimientos implementados tanto en la vía judicial y notarial cuentan con garantías procesales mínimas y guardan correspondencia con la ocupación social del hacer protección a la propiedad.

Todo ello teniendo reglado en el régimen legal artículo 950° de la Compilación Civil peruana. Mediante dación de Decreto Legislativo 667 y luego el Decreto Legislativo 1089 y su reglamento el D. Supremo N°032-2008-Vivienda, se han implementado programaciones de prescripción adquisitiva administrativa para el asunto de predios rurales, que en un primer momento estuvieron bajo responsabilidad del proyecto especial de titulación de tierras (PETT), posteriormente COFOPRI y ahora los Gobiernos Regionales (Direcciones Regionales de Agricultura). Dichos procedimientos marcaban ciertas diferencias respecto a la ordenación de la compilación civil, no haciendo distinción alguna respecto a la posesión con título justo y buena fe. Asimismo, también marca un alejamiento del procedimiento regulado en el código procesal civil, violentando ciertas garantías procesales mínimas, como el de acción de protección del dueño.

Dicha regulación dada al proceso administrativo de prescripción adquisitiva de predios rurales, mediante Decreto Legislativo 667, estuvo justificado en su momento por la situación de emergencia que vivía el país y la imperiosa necesidad del estado de reactivar el agro peruano. Se emprendieron ingentes campañas de titulación masiva, en las cuales la herramienta decisiva era la vía administrativa (proceso administrativo de prescripción adquisitiva (con nombre de trámite de inscripción de la posesión de inmuebles rurales cuyos dueños son de particulares), la cual tuvo como una de las etapas más importantes y decisivas la inscripción del derecho de posesión.

En su momento, el estado mediante la aplicación de dicha herramienta de titulación, ha sobrepasado las metas a nivel cuantitativo; pero han existido y siguen existiendo serios cuestionamientos a nivel cualitativo, sobre todo con

respecto a la ejecución del procedimiento y la violación de ciertas garantías constitucionales con el derecho de defensa.

Con el tiempo la regulación dada por el decreto legislativo 667, en vez de generar las satisfacciones iniciales, se convirtió en una norma generadora de problemas sociales y económicos, apareciendo el fenómeno de las “invasiones de tierras”; en efecto los “invasores o usurpadores”, se dieron cuenta de las deficiencias de dicha norma, de la existencia de escasas garantías constitucionales para hacerse de la propiedad de tierras, situación que fue decisiva para el aumento de este fenómeno social.

Se consideró que con la dación del Decreto Legislativo 1089 y su reglamento Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, el legislador no perdería la oportunidad corregir los errores del pasado e uniformizar el trámite de la prescripción adquisitiva administrativa a los parámetros regulados en el código civil, cosa que no sucedió en este caso; circunscribiéndose el legislador a realizar ciertos remiendos al antiguo trámite de “inscripción del derecho de la posesión”.

Los poseedores de tierras en el Perú necesitan el título de propiedad que los acredite como propietarios, pues aumenta las posibilidades de lograr el desarrollo económico para sus familias, y fundamentalmente, evitar ser “invadido” por terceras personas. Sin título no hay seguridad jurídica y los bancos no financian los proyectos, por ende un país con gran porcentaje de tierras sin titular retrasa su desarrollo socioeconómico.

El derecho peruano admite la posibilidad de adquirir la propiedad de un predio, mediante la conocida figura de la “prescripción adquisitiva de dominio”; mediante el cual, quien posee el inmueble puede hacerse de la propiedad de un

predio en virtud al disfrute directa, continua, pacífica y publica dentro de los términos y requisitos señalados por la ley. Dicha figura a la fecha cuenta con una gran aceptación y legitimación dentro de nuestro sistema jurídico, debido a que los procedimientos implementados tanto en la vía judicial y notarial cuentan con garantías procesales mínimas y guardan correspondencia con la ocupación social del derecho de propiedad. Todo ello teniendo la consideración del régimen legal reglamentado en el articulado 950° del Código Civil.

Mediante dación en Decreto Legislativo 667 y luego el D. Legislativo N°1089 y su reglamentación Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, se han implementado ordenamientos de prescripción adquisitiva administrativa para el asunto de propiedades rurales, que en un primer momento estuvieron a cuenta del Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT), posteriormente de COFOPRI y ahora los Gobiernos Regionales (Direcciones Regionales de Agricultura). Dichos procedimientos marcaban ciertas diferencias respecto a la regulación del código civil, no haciendo distinción alguna respecto a la posesión con justo título y buena fe. Por otro lado, también marca un alejamiento del procedimiento regulado en el código procesal civil, violentando ciertas garantías procesales mínimas, como el derecho de defensa del propietario.

Por lo tanto se plantea la siguiente enunciación del problema: ¿De qué manera se presenta la problemática de prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa que se da en las municipalidades en la legislación peruana? y el problema específico ¿la diligencia de prescripción adquisitiva administrativa reglamentado mediante decreto supremo N°032-2008-VIVIENDA, cuál será la manera de afectación del derecho de defensa de los dueños?

Los objetivos trazados en el presente proyecto se tiene como objetivo General: Determinar la problemática de prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa que se da en las municipalidades en la legislación peruana. y los objetivos Específico. Tenemos: a) Establecer la problemática de las municipalidades y la prescripción adquisitiva administrativa de propiedad; b) analizar la diligencia de prescripción adquisitiva administrativa reglamentado mediante decreto supremo N°-032-2008-VIVIENDA, c) determinar la manera el trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA afecta el derecho de defensa de los propietarios.

Se plantea la siguiente alternativa de solución: si, la prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa municipal que se brinda mediante el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, no ha subsanado de manera cabal, entonces se debe regular el decreto legislativo N° 667 a fin de no afectar el derecho de los propietarios de predios rústicos.

La formalización de la propiedad de los inmueble rurales, a través de su registro en Sunarp, establece una de las segmentos esenciales de un capital de mercado como la de nuestro país, pues la inscripción en Sunarp, aceptará ingresar dichos bienes al comercio sin problemática alguna, con la supeditada exclusión del coste del acuerdo.

II.- DESARROLLO.

Respecto a los antecedentes de estudio, tenemos a (Yangua, 2017) en su Tesis “La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca”; señala que en “la normatividad civil peruana, aun no se regula de manera expresa cual es el impacto de la prescripción adquisitiva de dominio de cara a la hipoteca y ciertos gravámenes y cargas que posiblemente existan en el inmueble factor de usucapición; vicio legal que provoca una disputa entre los derechos que concede la hipoteca al acreedor hipotecario, ante el derecho de propiedad del usucapiente que obtiene la propiedad a través de la prescripción adquisitiva de dominio; no se establece si el usucapiente obtiene la propiedad responsabilizándose de las cargas y gravámenes que sobrelleva el inmueble, o si de manera contraria, éstas se deben extinguir y obtener el inmueble” sin impuestos y obligaciones.

La mencionada indagación busca solucionar jurídicamente la carencia de ordenación que se encuentra en la codificación civil peruana “(Código Civil), que provoca altercados entre el acreedor hipotecario y el usucapiente, investigaremos para obtener las explicaciones jurídicas que posibiliten establecer si la prescripción adquisitiva de dominio conforma causal de culminación de la hipoteca y si la resolución fundada y firme que así lo expone, título para su anulación registral.”

(Ticona, 2017), en su investigación “Eficacia de los Procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte” Señala: “en la vigente exploración, contamos como fenómeno a uno que simboliza una permanente en

nuestra sociedad por tales motivos como el centralismo y la inmigración de sujetos para la capital, hecho que ha incitado a los sujetos a dominar más espacio territorial, buscando la posesión de un predio para establecerse en el mismo con su familia sin asegurar su derecho de propietario a través la inscripción del mismo en Sunarp”. Originando el tema materia de indagación, ya que pretende “la formalización de la propiedad determinada cantidad de sujetos prefieren ejecutar la prescripción adquisitiva de dominio a través el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. La extinción es problemática, pues ejecutar tal manera genera ciertas situaciones tales como el retraso del mismo, la probabilidad de que un tercero igualmente pretenda el derecho de propiedad y conlleve esto a distintos efectos que serán explicados en la investigación”. De esta forma se permite la evaluación de la virtud del mismo en cuanto a los procedimientos indicados que ejecuta la mencionada entidad, considerando la percepción de las personas respecto a este. De esta forma, la investigación se desarrolla a través “un enfoque cualitativo de tipo básica pues se desempeña en entender, desplegar y brindar nuevas sabidurías. También, se desarrolló bajo un diseño no experimental de corte transversal. Aplicando técnicas, la entrevista y la encuesta.”

(Angulo, 2017), en su labor de investigador “La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente” señala: La actual tesis se enfoca en desplegar el problema; “¿Debe predominar el derecho del poseedor que adquirió la propiedad por prescripción adquisitiva, aunque no manifestado judicialmente; frente al adquirente del mismo patrimonio adquirido del precedente titulado registral?, indica como finalidad esencial establecer la prevalencia del derecho del poseedor que obtuvo la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no

manifestado de modo judicial; frente al adquirente del propio bien adquirido del precedente titular registral. Entonces, en el transcurso de la investigación lleva consigo métodos generales de la investigación, de igual modo también los procedimientos de a investigación de tipo explicativa con una contrastación de Hipótesis: No experimental". Estudio de Contenido. De la cadena de capítulos estudiados es viable manifestar que el más notable concluye que la usucapión es absolutamente esencial y sobre todo con gran poder ya que el poseedor posee el derecho ganado únicamente efectuando las exigencias requeridas "por el ordenamiento jurídico, por ello al generarse la usucapión contratabulas lo que significa la contraposición de dos derechos, que ambos sujetos alegan tener el mejor derecho, siendo el primero alega la usucapión y el otro la fe pública registral, no obstante la posesión es más poderosa; y el ultimo adquirente quien alega la buena fe registral, debe contar mayor diligencia al instante de obtener un bien y comprobar que el titulado registral sea el mismo sujeto quien está como poseedor."

(De la Cruz, 2014) en su tesis "La Propiedad Adquirida por Prescripción Adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación" señala que: "ésta exploración pretende dar una explicación respecto a la existencia de bases jurídicas que justifican y consienten al Juzgador en sentencia incitada aceptar a diligencia la reconvención interpuesta por el usucapiente y no originar una transgresión al debido proceso además, esencialmente dichos sustentos van a servir al usucapiente a efecto de que en el proceso judicial de reivindicación oponga su derecho a través la reconvención de su misma pretensión sin previamente requerir haber acudido al proceso judicial de creencia de prescripción adquisitiva como se requiere en constantes

jurisprudencias la Corte Suprema, máxime si la menciona entidad lícita -la reconvención- encuentra en el principio de economía procesal su esencial fundamento para ser admitido, además, junto al argumento *ab maioris ad minus* entre algunos que desplegamos solamente resguardaran el derecho al adecuado proceso, contrario sensu, la no aceptación de la reconvención limitaría el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, en estricto el acceso a la justicia que posee todo justiciable.” Asimismo, ésta investigación enfatiza su análisis en “fortificar la reconvención y excluir formalismos innecesarios en su admisión, para que sirva como un modo de defensa procesal a ser utilizado por el poseedor usucapiente cuando su derecho a la propiedad se encuentre trastornado por haber interpuesto el proceso judicial de reivindicación, y que en realidad la pretensión reconvenida halla su agotamiento en la unidad de vía procedimental, quedando como simple formalismo cuando se tiene al principio de economía procesal como cimiento de la reconvención, en efecto sobresaliendo que su recepción en ningún momento limita las garantías procesales de las partes en el proceso.”

La propiedad

Respecto a sus antecedentes históricos, tenemos

Según (Ramírez, 1999, p. 13), no siempre ha existido la propiedad privada, asimismo no tampoco lo fueron las clases sociales, siendo Estado, así la división de trabajo, etc. El origen de la propiedad personal está vinculado profundamente a la de los mencionados anómalos.

De acuerdo a (Espin, 1952), “el derecho de propiedad, prescindiendo de las épocas más antiguas por las siguientes fases: Primero, el derecho romano construye el dominio como un derecho individualista que confiere que confiere un poder unitario y absoluto (plena in re potestas); segundo, en la Edad Media, merced al régimen feudal, se produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute que se otorga al vasallo hizo que se le llegase a considerar a este también como propietario, y para distinguir los derechos de ambos se llamó dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo; tercero, en la Edad Moderna, se vuelve al sentido unitario de la propiedad, con la abolición del feudalismo y consiguiente liberación a favor del dominio útil de los derechos del dominio útil de los derechos del dominio directo; el señor pierde sus derechos sobre la tierra, que pasa a la propiedad exclusiva del terrateniente. Finalmente, cuarto, en la época actual, se caracteriza el derecho de propiedad fundamentalmente por el sentido social que se le asigna, que se traduce en una serie de limitaciones en el uso de sus facultades dominicales y por la importancia adquirida por la propiedad mobiliaria, que anteriormente apenas si podía compararse en su valoración con la inmobiliaria.”

Sin embargo, para Eugenio María Ramírez Cruz, “la propiedad evolucionó en tres modos o formas de propiedad: a) propiedad colectiva, b) propiedad familiar y c) propiedad individual”. (Ramírez, 1999, p. 14).

No obstante, para Ramírez, “la propiedad evolucionó en tres modos o formas de propiedad: a) propiedad colectiva, b) propiedad familiar y c) propiedad individual”. (Ramírez, 1999, p. 14).

Según (Salvat, 1946), “en el derecho romano precedente se tenía conocimiento únicamente de un sistema o clase de propiedad: era denominada “dominium ex iure quiritum” resguardada a través de una acción particular, la reí vindicado, acción de reivindicación. Esta propiedad requiere tres exigencias particulares, además sin estas se le imposibilita su existencia: en primer lugar, que el dueño tenga nacional Romana; en segundo lugar, que el bien fuese una res Mancipi, tomando como referencia: los fundos itálicos, los ganados, etc.; en tercer lugar, que el inmueble se tuviese obtenido por Mancipado o mediante in iure cesio. (Salvat, 1946, p.368)

“En la legislación romana poseía una codificación de bienes:

- I Las res Mancipi eran las cosas originalmente de propiedad del grupo o consorcio gentilicio (Bonfante), o sea, las más esenciales al grupo familiar y, en efecto, a partir los períodos primitivos conformaron el dominio auténtico y adecuado del pater familias: el Mancipum [...] solo el dominio de este tipo de patrimonios estaba reglamentado por ius civile. Según Pietro Bonfante, res Mancipi figuraba, posiblemente, res Mancipii o sea esencia de propiedad.

- I. Las res nec Mancipi fueron conformadas por las cosas de propiedad exclusiva del sujeto [...]. Estas cosas se obtenían por un modo simple y natural (traditio) y no por la Mancipatio.

Según (Lasarte, 2006), “con claridad sumaria ha descrito el maestro Pietro Bonfante, [...] en el tipo originario de la propiedad romana, esta representaba verdaderamente un poder de señorío absoluto, de tal manera que rechazaba incluso las llamadas servidumbres legales o limitaciones por razón de vecindad al mismo tiempo que tenía virtud absorbente, plasmada fundamentalmente en un concepto muy amplio de la accesión, en base a la cual todo lo que se encontraba en el fundo (tesoro, construcciones, agua, etc.) pertenecía a su propietario. Sin embargo, este carácter de independencia absoluta, que en el derecho antiguo llevaba a configurar el fundo romano casi como un territorio político (individualizado mediante un ceremonial solemne: la limitatio), comienza a atenuarse de forma evidente en el derecho clásico, cuando surgen las verdaderas limitaciones de la propiedad impuesta por la autoridad y hacen su aparición las primeras servidumbres, que en el periodo romano-helénico constituyen una verdadera avalancha. Así, la propiedad romana (rústica por antonomasia) pierde su carácter absorbente y, en cambio, encuentran afirmación los principios de coexistencia e interdependencia sociales, con su larga cadena de consecuencias.”³⁹

En la edad media, a decir de (Peña, 2001, p. 204), “la concepción romana que persiste en el Medioevo, a través del derecho común, es la uniforme y abstracta de la Compilación de Justiniano. Pero este derecho había de conjugarse con las particularidades que imponía la nueva organización político-

social, que tanto influyó en el régimen de la tierra, en cuya propiedad se asienta el poder de la nobleza. La propiedad se caracteriza:

- 1 ° Por la confusión feudal (con precedentes en el Bajo Imperio Romano) entre propiedad de la tierra y de poder político y por la desintegración del dominio. El cultivador de las tierras tiene el dominio útil y reconoce el dominio (dominio directo) del señor [...].
- 2 ° Por el vínculo entre la propiedad y la familia. Se pretendía asegurar a través de las generaciones el poder de una familia, bien mediante las vinculaciones (mayorazgos, patronatos), bien mediante las sustituciones fideicomisarias [...]. (Peña, 2001, p. 204)

Conforme (Jones., 1993) , en la Edad Media, «[...] la propiedad territorial quedó vinculada en el transcurso de un periodo considerable al pensamiento de dominación territorial. La Edad Media europea está caracterizada esencialmente por el parangón ente las dos categorías o conceptos. El goce efectivo de la tierra es un simple punto de informe de vínculo entre las agrupaciones sociales ubicadas en una posición de jerarquía feudal. El pensamiento romano de dominium no conseguía encontrar fácil acomodo en el derecho medieval ya que pugnaba con el modo de hacer práctica la dominación sobre las cosas que asignaba la realidad política y social.

Según Salvat, además de la propiedad feudal, en la Edad Media existía la propiedad alodial, ella era la excepción y estaba constituida por las tierras que se poseían libremente, que no estaban sujetas a servicios de clase alguna y que

en cierto modo, podía considerarse como la continuación de la propiedad individualista del derecho romano. (Salvat, 1946).

Las arbitrariedades de los terratenientes —En el instante que sus beneficios faltaron de fundamento originario— originaron resistencias en el llano filosófico, a la vez que el político: al uno le corresponde la propaganda filosófica, donde los enciclopedistas la desplegaron esencialmente; al otro, el movimiento social, que poseyó su auge en la Revolución de 1789, cuyos efectos abarcaron a todos las poblaciones civilizados “[...]. Fiel reflejo de esa tendencia es el Código de 1804, que tanto prestigio obtuvo en el siglo pasado y que todavía lo conserva. El dominio aparece allí, respetado como un súper derecho, que deja la cosa sometida a la voluntad del titular, cuidándose poco de los terceros, y menos, de la comunidad [...]”

La codificación del siglo anterior —que respondió a dicho modelo— reviste tres caracteres esenciales, que han sido señalados del modo siguiente:

La codificación del precedente siglo —que dio respuesta al mencionado modelo— reviste tres primordiales caracteres, que fueron señalados de la siguiente forma:

- 1) Distribución de un sistema de propiedad independiente, similar al derecho romano; 2) entidades de las mismas separaciones existentes en la colección, con escuetas diferencias secundarias; 3) proscripción enunciada o implícita de las desmembraciones del tiempo feudal.

1) Formación de un sistema de propiedad individualista, similar al de la legislación romana; 2) entidades de las mismas divisiones que existían en el Digesto, con escuetos cambios secundarios; 3) restricción tácita de las desmembraciones del tiempo señorial.

Acorde a Espín, “el concepto acostumbrado del derecho de propiedad o dominio está basado en una enunciación de las esenciales atribuciones que conforman su contenido. Asimismo, se contempla en la más reconocida de los conceptos arcaicos: *dominium est ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patibur*. Este tradicional modo de definir el dominio por sus esenciales tradicionales ha pasado al CC (Código Civil) francés y, de este, a los sobrantes Códigos latinos que le imitan” [...]. “Frente a este concepto acostumbrado de la propiedad se ha levantado la doctrina moderna, con normalidad contemplan que as atribuciones conforman el dominio pueden faltar, sin que por eso deje subsistir aquel y que, consecuentemente, se confirma que no es posible definir el dominio por la suma de sus atribuciones. Por esto la doctrina moderna investiga la definición del dominio basándose en el pensamiento del poder más extenso que se puede tener sobre una cosa, sin insinuar al comprendido de ese poder. En vez de suma de atribuciones se ve en el dominio un poder indisoluble, diferente de las mencionadas atribuciones. En este sentido, WOLFF define a la propiedad como «el más extenso derecho de señorío que puede poseer sobre una cosa». En la misma orientación, pero de modo más cumplido, FILOMUSI define la propiedad como «el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines examinados por el derecho y dentro de los términos por él establecidos” (Espin, 1952, p.58).

En opinión de La Cruz, «la doctrina clásica no dejó de ser consciente del carácter totalitario de la propiedad, a la que ya calificaban los glosadores de *ius plenum in re corporali*. Pero, a la vez, los mismos clásicos descomponían al dominio en atributos: *ius utendi* o derecho de servirse de la cosa; *ius fruendi* o derecho de percibir sus rentas y frutos; *ius abutendi* o derecho de disponer de la cosa: conservarla, donarla, destruirla, abandonarla; *ius vindicandi* o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, y en consecuencia la tenencia de ella, cuando nos sea injustamente arrebatada». (La Cruz, 1991, pp. 282-283.).

Según (Alvarez, 1986), «modernamente se define la propiedad como el señorío más pleno sobre una cosa. Dicho señorío comprende todas las facultades jurídicamente posibles sobre una cosa».

Conforme a (Peña B. d., 2001), “podríamos definir la propiedad como el derecho real cuyo ámbito de poder comprende, en principio, todas las facultades posibles de la cosa”.

Según (Borrel, 1955), “es el derecho más completo por naturaleza, porque resume todas las actividades que el hombre puede ejercer sobre una cosa, todas las utilidades y servicios que le puede prestar, todas las facultades y formas de disponer de ella según convenga a su dueño, y como consecuencia todos los derechos compatibles con la moral, para tener la cosa propia con carácter exclusivo, y reivindicarla de quien se apodera de ella en todo o en parte. Todo esto va comprendido en la idea de dominio; todas estas facultades y derechos pueden ejercitarlos el propietario solo por serlo”.

Como (Albaladejo, 1994), “...la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud esta —en principio—

queda sometida directa y totalmente (es decir, en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) o nuestro señorío exclusivo...". "Dentro de "los derechos reales, la propiedad brinda un señorío completo sobre la cosa, que consiste en el poder de someter a voluntad en todas sus formas y adquirir de ella toda el beneficio que pueda prestar en cualquiera de ellos. Los restantes solo otorgan sobre aquellos distintos poderes en orden a la utilidad que (directa o indirectamente) pueda otorgar en determinados aspectos: adquirir sus frutos (derecho de usufructo); aplicarla en una faceta concreta, tomando como referencia, para pasar mediante la misma (derecho de servidumbre de paso); que su valor sirva de caución a lo que se nos debe (derecho de hipoteca o de prenda); sin embargo, no una autoridad total de la misma. Dicho de otra forma, no conforman sino un señorío parcial. Por tal motivo lo denominan derechos reales restringidos. No en el sentido de que tengan fines (que además el de propiedad, como se observara consecutivamente), sino en el que son más minúsculos que el derecho real pleno (propiedad)". (Albaladejo, 1994, p. 124).

De acuerdo a (Lafaille, 1991), "el dominio es el derecho real por perfección, que vislumbra en definitivamente las demás potestades sobre la cosa", "las cuales no son más que cataduras o desmembraciones de aquel. De modo que, empapa jurídica y económicamente al objeto que se enreda con él hasta en el lenguaje: se expresa -esta cosa es mía-; no se expresa: -tengo el dominio del fundo, de la casa o de la mesa".

De acuerdo a (Borda, 1992), "la propiedad es el derecho más completo y pleno que se pueda tener sobre una cosa; pero no es absoluto. Tiene una función social que lo legitima y lo dignifica".

Respecto a la propiedad y sus teorías, refiere (Albaladejo, 1994), “ese poder jurídico pleno sobre las cosas que la propiedad es se justifica porque siendo estas medios aptos para servir a la consecución de los fines del hombre, es lógico que el derecho, que organiza la convivencia de estos, reconozca y conceda tal poder sobre aquellas, dando así lugar a que se convierta en derecho y, por tanto, sea protegido por la ley, lo que si no sería tan solo un señorío de hecho sobre las mismas”.

Señala (Lafaille, 1991), -acorde a las teorías- se quiso brindar apoyo al dominio, en el contrato así mismo en la libertad, en la labor o en el trabajo.

Según (Gonzales, 2005, p.497) “citando la tesis voluntarista de Winscheid captaba perfectamente la concepción liberal de la propiedad, la cual solamente se hallaba sometida a la todopoderosa voluntad del propietario. Esta noción convertía a la propiedad en un instrumento para satisfacer deseos y necesidades exclusivamente personales, justificando actitudes absentistas y parasitarias”. (Colina, 2005).

La propiedad viene a ser realidad declarada a través de la usucapión, la problemática jurídica de la propiedad es “lograr un título definitivo, no solo conseguir una prueba. En tal sentido, ¿cómo saber quién es el propietario de cada una de las cosas que existen en la naturaleza física? Sin dudas, se trata de una tarea compleja, difícil, en la que no siempre hay certezas.”

Por lo demás, “el problema de la propiedad se encuentra en el medio de un debate filosófico de mayores alcances: ¿preferimos la verdad especulativa (lo absoluto) o la verosimilitud escéptica (lo relativo)? La primera es, sin dudas, la

opción racional, pues lo meramente probable suena a un torpe consuelo. Pero ¿cómo lograr que esa verdad sea cognoscible? De forma perspicaz no se renuncia a la verdad, pero se construye una adecuada al Derecho, por lo que se rechaza la verdad ideal, abstracta o metafísica; y se le reemplaza por una verdad pragmática, material o con base física. Por tanto, se construye una realidad racional crítica que funda la verdad a través de un hecho social, ligado con la vida del hombre.³⁹

“La usucapión se incardina con los aspectos más profundos del hombre, de la vida y de su concepción del mundo. Se trata, pues, de un hecho visible, notorio, propio de la realidad física, y que supera las abstracciones, los formalismos, las ideas. Es el triunfo de lo materia sobre lo ideal, por lo menos en el ámbito de la propiedad. El Derecho Romano, precisamente, se basa en cuestiones objetivas, de esencia, más allá de idealismos o subjetivismos. Este principio es la base justificativa de la usucapión como hecho que identifica la propiedad”. (De Martino, 2004, p.60)

En efecto, “la usucapión se construye como la realidad misma de la propiedad, pues se trata de lo único que tiene existencia comprobable y cierta; por el contrario, los títulos de propiedad formales (contratos, herencias, etc.) son abstracciones que siempre pueden atacarse, invalidarse o, finalmente, ponerse en duda porque el transmitente no es el real propietario. A diferencia de la titulación formal que puede ser o no-ser; en cambio, la posesión que funda la usucapión. De esta forma, el hecho social se convierte en la verdad jurídica. La usucapión es la propiedad”. (Alvarez, 1986, p. 143.).

La propiedad se enfrenta con la usucapión, la cosa que se “desoculta”; aun cuando ¿la usucapión, el ente que lo describe y lo conforma en una situación actual, cuando encierra el reglamento de patrimonio de los bienes; dicha razón, difícilmente es razonable manifestar que la posesión viene a ser “apariencia” pues, distinta en la titulación formal, que puede estar (en el mundo) o no, al contrario, la posesión está aquí y ahora. De este modo nos encontramos con una externa situación real que expresa la sujeción que un sujeto ejerce sobre cierta porción del mundo, en su mismo beneficio. Esta verdad que opera de manera exclusiva en el ámbito físico, se transforma en la verdad lícita.

Esta realidad no es casual ni azarosa. “El Derecho es ciencia de la realidad, y si bien tiene una base racional y económica, sin embargo, nunca es meramente especulativa o de filosofía teórica. Si el Derecho es una técnica referida a los hechos del hombre, en conexión con la realidad, entonces las llaves que cierran el sistema, que además eliminan los conflictos y que se convierten en la base de la construcción jurídica, deben contener también un elemento decisivo de la fenomenología humano-material; en este caso específico, la posesión”. (Gonzales, 2017, p.22).

Por ende, si la propiedad es la usucapión, en efecto la usucapión es la posesión consolidada; de tal forma que esta es el base o motivo de ser de aquella. Consecuentemente, ningún sujeto podrá poner en tela de juicio que el título de dominio existe a efecto de conceder el goce pacífico de los bienes. Ello significa que el título es un mecanismo para obtener un objetivo; y desde ese punto de vista, la posesión (fin) posee una posición de primacía. “El evento de la realidad que conforma la propiedad no es cualquier hecho; sino, específicamente, aquel que lo establece y constituye. Asumiendo que la

oncología de la propiedad (su –ser-) se encuentra en su mismo fin, esto es, en el aprovechamiento de la riqueza material”. (Arribas, 2017)

La propiedad viene a ser producto de la voluntad y de la labor (Schapp, 2003, p.47), “y precisamente la posesión es el trabajo del hombre aplicado a las cosas. Entonces, la posesión es la causa moral y jurídica de la propiedad; su fundamento último; el fenómeno social que se erige en su esencia y basamento. Por tanto, el reconocimiento legal de la propiedad en manos de un sujeto requiere de una u otra manera de la posesión. De esa forma, la propiedad no es otra cosa que la posesión vestida por el tiempo (usucapión), conforme ya lo había dicho Savigny hace dos siglos. Por tal razón, la prescripción adquisitiva, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción”.

La posesión considerada legítima de acción e ilegítima en origen, dicho problema formula: una posesión es manifiesta de la sucesiva manera, el dueño tiene el deseo de mantenerse momentáneamente, un habiente, refugiado en su amplio beneficio sobre el bien, tiene la intención que sea una en contexto lícita ¿en este caso cuál de estos enfoques predomina?

Las salidas intransigentes tienen que impugnarse de llano. “asimismo, la gravosa defensa del dueño legal terminara beneficiando los derechos en “papel”, dejando en lado la vida, desmotivando el aprovechamiento de la riqueza, originando problemas en la sociedad de extensiones inesperadas, pues los que poseen una fecha extensa carecen de la probabilidad de que su trabajo

manifestado en un periodo considerable pueda garantizarles el adquirir de un título. Lo que significaría otorgarle un premio a un especulador vago, ocioso; y contrariamente, sancionar al trabajador y productor, quien genera fortuna. Este contexto se manifestaría, tomando como referencia, en el momento que la posesión sea restringida o únicamente sean impuestas requerimientos insolentes para su acción (periodo jurídico de 40 años, referencia en el CC de 1852).

Por otro lado, "la exagerada protección de la posesión daría lugar a la disolución del concepto de propiedad, ya que ambas figuras terminarían confundiéndose con el problema social que ello también implica. En efecto, una posesión por tiempo reducido que termina en usucapión (un año, por ejemplo), incentivaría conflictos dominicales de todo orden, pues los ocupantes podrían reclamar rápidamente la adquisición del derecho. De esa forma, el propietario temería ceder el bien por las consecuencias negativas de la posesión ajena; y finalmente solo lograríamos incentivar la violencia, ya que la tenencia podría devenir en titularidad al poco tiempo".

En efecto, para encontrar soluciones armoniosas se requiere pensar en los motivos de dos objetantes, y no engañarse en soluciones facilistas. Pueda que exista un "interés del propietario" en conservar su derecho, pues igualmente existe cierto "interés del poseedor" en suprimir los escenarios pasados, problemáticos, inciertos. "Nuevamente el Derecho se muestra como técnica de ajuste entre dos posiciones extremas; como difícil equilibrio en una balanza que pondera el drama de los seres humanos". (Angulo, 2017)

Este argumento posee distintas incompatibilidades, tanto de la filosofía e inclusive políticas. ¿La norma jurídica corresponde acceder ante la fuerza de los hechos?

La contestación se afirma de manera cautelosa, ya que la posesión es una referencia donde el derecho está constituido determinadamente en hechos, hechos verdaderos, de existencia en vínculo, actuación y dinámica, sin embargo, cuando se trate de sucesos ya cristalizados. Consecuentemente, el espacio, creador y devastador de sucesos, origina incertidumbres y desconfianza respecto títulos de formalidad

Consecuentemente, los anómalos de la norma, entre ellos el derecho, la ética, religión, exigen legalizarse socialmente en dejar de ser simples hechos de poderío, pues únicamente conservan una disposición precaria, cuando el arma con gran fuerza es la posesión del detentador del poder, sin embargo, en cualquier instante, ello puede variar; en efecto, una mejor manera para controlar es con la aquiescencia, o, alejamiento de impedimento, de los receptores del dominio, que requiere legalización o legalización de acción.

En dicha situación, las acciones consecutivas de transmisión, entre ellos el acto jurídico y también la sucesión, son producto de la legalidad de naturaleza, pues el actual derecho posee su origen en el titulado originario, que representa constantes difusiones entre ellos, sin embargo, de acuerdo a las disposiciones jurídicas.

Contrariamente, la posesión arremete al dueño formal, imposible legalizar mediante el origen, siendo el que suprime, así como pasa en toda sublevación.

Respecto a la posesión y tranquilidad lícita, el problema u obstáculos del Derecho Privado es conseguir que el dueño cuente con titulación segura. La pretensión es que se conforme una moderación jurídica que admita contestar de un modo más sencillo a las subsiguientes cuestiones: a) ¿a quién se le reconoce propietario de un bien?; b) ¿Cuál es el elemento que resulta eficaz para demostrar ser propietario de un determinado bien? c) ¿Cuáles son los derechos recurrentes al propietario en relación al propio bien?

La determinación de un bien es muy compleja desde tiempos muy antiguos, siempre se ha considerado compleja la determinación de una propiedad por adquisiciones a modo de titulación valorativa respecto a la titulación del enajenante, en este aspecto, manda el principio “nadie puede transmitir más derecho del que tiene” (Messineo, 1979 p.330)., por lo que se es necesario revisar en totalidad las transmisiones de propiedad he dicho bien a través de actos sucesivos y legales considerando, desde el primer propietario llegando hasta el actual (*probatio diabolica*). (Nicolliello, 1999 p.240). Sin embargo, la dificultad de tal evaluación (Romero, 1978, p. 176), señala la normatividad legal, tiene que implantar dispositivo normativos para adquirir la propiedad: la posesión. En esta forma, la posesión hace subsanación en eventuales irregularidades en los títulos (Avendano, 1993, p- 65). Como esencia de propiedad, este modelo es rescata en la jurisprudencia francesa en su figura de acción reivindicatoria, cuando el demandante gana al demandado que tiene posesión de bien, en el momento que demuestra su derecho mediante su título más antiguo a la posesión del contrincante que posee el bien.

Hace un periodo considerable “se advirtió que la determinación de la propiedad es materia de gran complejidad, en tanto la adquisición a título derivativo requiere la investigación preliminar sobre la titularidad del enajenante”, ya que, dicha situación rige el principio “nadie puede transmitir más derecho del que tiene” (Messineo, 1979 p.330), lo que requiere comprobar la legitimidad de toda la serie de transmisiones realizadas a través de acciones consecutivas y válidas “desde el propietario originario hasta llegar al actual (probatio diabolica)”. (Nicolliello, 1999 p.240). Sin embargo, la dificultad de tal evaluación (Romero, 1978, p. 176), genera que “el ordenamiento lícito tiene que determinar un elemento dogmático de adquisición de la propiedad: la usucapión. De este modo, la usucapión subsana la eventual irregularidad de los títulos” (Avendano, 1993, p- 65).

Lo fundamental de dicha forma, como propia esencia de la propiedad, sobresale “por la jurisprudencia de Francia en el perímetro de la acción reivindicatoria, pues el demandante solo derrota al demandado poseedor, cuando aquel prueba su derecho con un título que sea más antiguo a la posesión del contradictor”.

La prescripción adquisitiva se ejecuta estos componentes:

- Posesión en calidad de autenticidad.
- La duración prolongada de tiempo consiente el mecanismo de protección.
- En conclusión, se debe presentar también la inacción del propietario, quien no exige de manera jurídica que le devuelvan su bien que se encuentra en posesión por tercero, y consiente un elemento de

moralidad, ya que negligente su actitud, de abstención e infructífera por parte del dueño entra en justificación que se pierda el dominio, a pesar de su voluntad contraria.

Cuál es el sentido de escoger la posesión como fuente de la usucapión? “La razón es simple: la posesión es la realidad misma y efectiva del derecho; por eso, la mejor doctrina señala que la propiedad se justifica gracias a la posesión, pues el título formal es solo un medio para lograr la finalidad intrínseca de cualquier derecho real, cuál es, el aprovechamiento y disfrute máximo de los bienes, lo cual significa poseerlo. Por tanto, si desde una perspectiva axiológica el fin se encuentra en grado superior al medio, entonces resulta evidente que la posesión se encuentra en situación de primacía sobre la propiedad, en tanto, la primera existe y se reconoce para hacer efectiva a la segunda” (Sacco, 2000, p. 9).

Teniendo como ejemplo: “el artículo 923° del Código Civil define la propiedad como poder jurídico que confiere las facultades de uso y disfrute; es decir, la propiedad confiere la posesión legítima; por lo que la primera es el medio para lograr la segunda, que viene a ser su finalidad. La riqueza material existe para que el sujeto la aproveche, y, con ello, se genere más riqueza en beneficio general; por el contrario, si alguien abdica de ejercer el contenido mismo de la propiedad, y peor aún, un tercero posee ese bien, entonces debe considerarse que la situación preferente es la del poseedor, luego de un plazo razonablemente extendido. De esta forma, se eliminan los propietarios abstencionistas, que no dan contenido social o económico a los bienes, y los dejan improductivos. Así, la posesión vive por sí sola, pues tiene un valor económico y jurídico autónomo, y llegado el tiempo se identifica con la propiedad”. (Mejorada, 2004, p.716).

La usucapión se consiente como “hecho”, la escuela del Perú no cuenta en la actualidad, de profundos desconciertos y desorientaciones generando la pérdida del punto de vista del bien. Se puede ar como ejemplo: con una persona “X” quien sostiene la necesidad que la usucapión requiera el pronunciamiento del Magistrado y que este inscrito constitutivamente, ya que, en este modo es alcanzable de oponibilidad y de seguridad legal. (Lozano, 2009) presente argumentación no se puede sostener, acorde a dos fuertes raciocinios

La primera se relaciona al origen de la usucapión en calidad de “suceso”, en consecuencia, se le tiene que dar la razón y regular bajo este contexto, bajo pena de sacar de contenido a la forma. La prescripción se conforma como hecho verdadero, observable, evidente, de estar en una realidad fáctico, con oposición a los títulos sensatos de adquirir. Ante esta razón, es imposible que se requiera ante la existencia de un acontecimiento de la vida se tenga que cumplir las requerimientos de un título legal (sentencia y también la inscripción), ya que dicha exigencia la altera. En el entendido Supongamos que la unión de hecho solamente se reconoce los casos que originan un registro en la municipalidad, previo diligencia formal. Consecuentemente, la acción, únicamente se transformó en título solemne, y no tendría alguna diferencia al matrimonio. En efecto, que se regule la convivencia ya no tendrá sentido por los sucesos de burocracia existente.

Entonces, todos los hechos reconocidos por la ley, como son la usucapión, convivencia, no es posible condicionarlas a que existan documentaciones legales o títulos, puesto que en tal escenario su mismo existir no tiene justificación.

El segundo pensamiento conmemora a la fortuna física solamente es justificable si trae y goza; en efecto, no es de utilidad otorgar titulaciones sin incluido monetario, por el contrario, representa carga pesada a la sociedad. La usucapión accede un dispositivo donde de manera indirecto somete a que los bienes tengan una circulación física, generen traslados en favor global.

Consecuentemente, esta filosofía de usucapión viene ser “hecho”, imposible de conseguir estipular la presencia en sucesos consecuentes.

“La función social de la usucapión, la propiedad es un título que compendia un conjunto de posiciones normativas favorables a un sujeto en relación con un bien, sin límite temporal, y que exige de los demás el deber de no interferencia. El Tribunal Constitucional ha establecido que la propiedad es un derecho irrevocable, con lo cual, alude a que la ley le otorga un manto de protección o de especial aseguramiento frente a intromisiones extrañas. (STC. 5614-2007/AA/TC)”.

Nótese que “el aseguramiento del derecho no solamente se puede aplicar a los casos de intervenciones estatales mediante de restricciones ilícitas o expropiaciones de hecho, sino que además conforman un escudo (inmunidad) frente a las intromisiones de terceros u originados por razones extrañas”. Consecuentemente, que se reconozca la propiedad no tiene valor que el sistema pueda ser calado sencillamente por acciones de terceros, o por equivocaciones del sistema, que consiguiesen modificar, menoscabar o suprimir el derecho ajeno, sin exigencia de la decisión del titulado. Relacionado, en algo, con las denominadas “adquisiciones a non domino, que conlleva a la extinción del derecho en contra de la voluntad del dueño, y en varias oportunidades sin que

este tenga culpa de ello o que la pérdida le pueda ser imputable de alguna manera.

Usucapión y abandono, el abandono, en estricto, es la dejación material de un bien con la obvia consecuencia de perder la propiedad. (Puig, 1994, p. 384.). Es decir, se trata de una actuación de hecho que, según los cánones sociales, determina la abdicación inmediata del derecho, por lo que se aplica a las cosas de escasa relevancia económica. En efecto, un acto material no puede suponerse ni interpretarse como una renuncia⁰⁸⁵, salvo si el bien es intrascendente.

El abandono estricto o inmediato es un poder del propietario, que de esa forma deja en evidencia el amplio abanico de sus prerrogativas, hasta el punto de despojarse del propio derecho. En cambio, una figura distinta es el llamado abandono por vacuidad posesoria” del artículo 968-4 del Código Civil, que constituye una sanción contra el propietario por la falta de ejercicio de un poder, en tanto la falta de explotación del bien, por el espacio de veinte años, trae como resultado la extinción de la propiedad. En tal caso, la ausencia de ejercicio de las facultades dominicales, o la absoluta falta de aprovechamiento, conlleva a la pérdida de la propiedad del bien. (La cruz, 1990, p. 261).

No existe hilo conductor entre ambos “abandonos”, salvo la identidad lingüística, pues uno se ubica dentro del contenido mismo del Derecho a través de una actuación voluntaria, mientras el otro constituye un límite, producto de la inacción, sin otorgársele importancia a la voluntad, pues bien podría ocurrir que el propietario abandonante sea incapaz, con libertad cercenada para decidir la explotación económica o no, sin embargo, igual se produciría la consecuencia

extintiva. Es decir, mientras el abandono estricto es subjetivo y opera en forma inmediata; en cambio, el abandono por vacuidad es objetivo y opera luego de un amplio periodo de tiempo.

El “abandono” previsto en el artículo 968-4 del Código Civil, de carácter continuado, tiene su antecedente en el artículo 822-4 del Código de 1936, que se refiere a “la falta u omisión del ejercicio de los derechos inherentes a la propiedad, esto es, la falta de uso, la falta de disfrute” (Avendaño, 1988, p. 109.).

“En su momento fue un instituto que llamó la atención frente a las concepciones individualistas de la propiedad, pues si el dueño es libre para usar o no, entonces no se entiende cómo un titular podría ser sancionado por ejercer su libertad. Sin duda, el abandono se encuentra relacionado con la función social de la propiedad, en tanto se considera que el propietario tiene el deber de explotar económicamente las cosas con el fin de aumentar la producción para beneficio individual y social”.

“El abandono es una representación que nace dentro de su historia en Derecho Agrario, pues en dicho espacio se estima la miseria de certificar el disfrute de la tierra, en todo lo que se trata del típico bien productivo o fructuoso. No obstante, el Derecho civil peruano se adelantó en consagrarlo en el Código de 1936, y solo después se le incorporó con carácter especial en la legislación agraria (ley 17716 reforma agraria).

Si bien la idea primigenia del Código de 1984 era regular el abandono de los predios urbanos con un periodo muy extenso, para salvaguardar el derecho del titular en dicho ámbito, a diferencia del intervencionismo que se producía en los predios agrícolas, empero, con la vigencia del D. Leg. N° 653 y Ley N° 26505

-y la consiguiente liberalización de la propiedad rural-, el actual Código Civil ha terminado aplicándose a todo tipo de predios, lo que incluye el abandono de veinte años”.

“El artículo 968-4 del Código Civil se refiere solo a los predios, sin embargo, no parece existir inconveniente teórico para ampliarlo en vía interpretativa a los muebles, siempre que sean de relevante valor, pues en caso contrario sería suficiente el abandono automático; sin embargo, hubiera sido conveniente establecer un plazo diferente, como el de uno o dos años de abandono por vacuidad posesoria, que podría aplicarse a los vehículos dejados en la vía pública, y que en muchos ordenamientos jurídicos han merecido normativa especial en tal sentido”.

“El abandono por acto continuado (art. 968-4 del CC) tiene perfecta cabida en el artículo 70° de la Constitución, en cuanto la propiedad está gravada por la función social que debe cumplir en orden a los fines sociales y de interés general, que es el presupuesto para el reconocimiento del derecho. En efecto, la riqueza se reconoce para satisfacer necesidades, y, bajo esa premisa, genera un beneficio individual lícito, además, de un beneficio social materializado en la puesta en producción de un bien que crea más riqueza para la sociedad en su conjunto. Por lo demás, el artículo 88° de la Constitución reconoce expresamente que las tierras agrícolas abandonadas pasan al dominio del Estado. Ello significa, por ejemplo, que, el propietario está sujeto al deber de cultivar la tierra, bajo la grave sanción de extinción del dominio”.

“El abandono se admite por el párrafo esencial, por cuya virtud, con un motivo mayor, la usucapión es compatible con los valores de la Carta Magna. La

razón es simple: el abandono es una forma más excesiva que la usucapión, ya que ella opera únicamente por la abstención del propietario; aun cuando la segunda requiere que actúe un tercero. En efecto, si la primera figura suprime el dominio únicamente por la inactividad del titular; entonces, con un motivo mayor se producirá el mismo efecto cuando la inactividad se acompaña con el trabajo de un poseedor. Si la propiedad se pierde con menor injerencia (abandono), entonces también se pierde con una mayor (usucapión). En ambos casos, se infringe el deber de disfrute y aprovechamiento de la riqueza material, lo que se encuentra vinculado con la cláusula constitucional del bien común (Valencia, 2000, p. 157.).

Los sistemas individualistas decimonónicos, casi sin darse cuenta, ya tenían en su germen la necesaria vinculación del dominio con la función social, a través de la usucapión; por lo que hoy no cabe duda que la solución es la misma, pero ampliada por la mayor importancia que ha ganado el principio de solidaridad, la función social de los derechos y el Estado Social.

Antecedentes históricos de la prescripción adquisitiva de dominio, en los pueblos antiguos, los términos para adquirir por usucapión eran sumamente cortos: la Ley de las XII Tablas los reducía a un año para los bienes muebles y a dos para los inmuebles. No había mayor motivo para la prescripción larga y la breve.

Así, contribuyó esta figura a transformar la propiedad quiritaria en bonitaria y la posesión en dominio. También, cuando alguien adquiría o no dominio, corregía este vicio al cumplirse dicho plazo, con tal de que se reunieran algunas

condiciones que en un principio se limitaron a la buena fe, para agregarse luego la «justa causa», que exigió una lenta elaboración.

Como no abarca más que a las cosas de propiedad quiritaria, se arbitró un remedio más amplio, con la *praescriptio longi temporis*, cuyos efectos eran limitados en un comienzo a los ciudadanos romanos y procuraban tan solo una defensa contra la reivindicación hasta que ambas figuras se refundieron dentro de la codificación de Justiniano.

Durante el Bajo Imperio, surgió una *praescriptio longissimi temporis* de la que se deriva la treintaañal que pasó el derecho positivo moderno [...]. En la Edad Media, la usucapión corta quedó en extremo reducida ante el rigor del derecho romano, desarrollándose principalmente en los países que no lo adoptaron, si bien con variantes muy numerosas.

Fue a través de ese periodo que se modificó de un modo considerable la prescripción mobiliaria y cuando el derecho canónico reveló su influencia sobre los aspectos éticos de todo el problema. Es interesante, en primer término, lo relativo a la buena fe, que se declaró necesaria desde el comienzo hasta el fin de la usucapión. (Lafaille, 1991, p.590-591).

En tal sentido “se desprende de lo anterior que la prescripción surgió en el derecho romano con la Ley de la XII Tablas, pero en dichas leyes el uso de la cosa y la sanción pública fueron muy relevantes para que opere la prescripción, tal como lo señala Salvat: «[...] Las Leyes de las XII Tablas establecían que la propiedad podía adquirirse *usus et auctoritas*, es decir, por el uso de la cosa, continuado durante el plazo de un año para los bienes muebles y de dos años para los bienes inmuebles: *usus* designaba el empleo de la cosa conforme a su

destino; el usos constituía, por consiguiente, la exteriorización material de la posesión; auctoritas, significaba la sanción pública, que consagraba como propietario de la cosa al que la había usado o poseído durante los plazos legales”. (Salvat, 1946, p.505).

Como lo señala “en el derecho romano existían dos formas de prescripción adquisitiva: la usucapió y la praescriptio longis temporis...[...] Aquellas dos formas de prescripción se fusionaron en el derecho Justiniano, configurándose como institución unitaria [...]”. (Arguello, p. 207.).

Así, “la usucapión se mostraba inadecuada por tres razones: el estar limitada a las tierras itálicas, y sus brevísimos plazos, aceptables para una sociedad pequeña y cerrada como la de la vieja República, pero absolutamente ridículos en el vasto mundo imperial, donde millones de personas se desplazaban de un lugar a otro, manejaban negocios e intereses en sitios remotos, etc. [...]. En ese nuevo contexto, los emperadores y las autoridades provinciales desarrollaron, a partir de las instituciones griegas, la excepción o la prescripción de «largo tiempo» o de «larga posesión». En sustancia, se trataba de una alteración concedida a quien tiene la posesión frente a quien intentaba exigir la cosa. Para ejercerla, debía haber poseído por espacio de 10 años, si el actor era un «presente» (es decir, en un primer momento residente de la misma ciudad, y luego de la misma provincia), y por veinte si era un «ausente». El fundamento no era tanto la situación de poseedor del demandado como la pasividad y desidia del actor que hacían suponer su desinterés. La posesión, sin embargo, debía ser «justa». Las dos instituciones, la usucapión y la prescripción, no tardaron en confluir. Al poseedor, con el tiempo transcurrido en sus diez o veinte años de posesión, se le concedió incluso una acción para recuperar la

cosa, si la perdía. El mancipado desapareció, la categoría de los campos itálicos perdió todo sentido y la ciudadanía se extendió a todos los hombres. La usucapión se extinguía casi espontáneamente. Justiniano llevó a la prescripción por largo tiempo al nivel de modo general de adquisición de dominio y la fundió con los restos de la usucapión". (Rabinovich, 2001, pp. 364-365.).

De lo anteriormente se desprende que la institución que actualmente conocemos como prescripción adquisitiva fue un producto histórico, surgiendo primero como breve, luego larga; pero las condiciones económicas, sociales y políticas fueron los que permitieron la fusión entre la usucapión (romano) y la prescripción (griego).

Según Arguello, los requisitos necesarios para la usucapión y la prescripción en el derecho justiniano fueron resumidos en el famoso hexámetro: *res habilis, titulus, fides, possessio, tempus*.

Entonces se puede conceptualizar, de la revisión de la literatura se aprecia a (Romero R. E., 1947, p. 126.), quien señala que la prescripción es una de las instituciones jurídicas más relevantes del derecho civil. Se remonta al derecho romano.

Para (Schreiber, 2006, p.257), señala que en Grecia se encuentran indicios imprecisos de la existencia de la prescripción adquisitiva o usucapión.

Según Diego Espín Cánovas, "la prescripción adquisitiva o usucapión [...], se basa [...] en la inacción del titular de un derecho, pero además requiere como requisito esencial de la misma la continuación en la posesión por el plazo de tiempo exigido por la ley. Este requisito es el que forma el núcleo de todas las definiciones tanto antiguas como modernas que de la usucapión se dan. Sirva

de ejemplo entre aquellas la de *Modestino*: “usucapió est adicctio dominio per continuationem possessionis temporis lege definit”. Las definiciones modernas distan poco de la de MODESTINO; basándose en ella puede definirse la usucapión como la forma de obtener el dominio y determinados derechos veraces por la posesión a título de dueño en el transcurso del periodo requerido en la normatividad.”

Según Berastain Quevedo, “la prescripción adquisitiva tiene actualmente como función principal servir como un medio de prueba de la propiedad, que presenta como base esencial a la apariencia de titularidad que genera la posesión de un bien. El poseedor ejerce de hecho todos o algunos de los atributos que corresponden a un propietario y, por ello, el artículo 912 del Código Civil autoriza a considerarlo y tratarlo como si fuera propietario”.

Según (Castañeda, 1973, p. 292.), “[...] la prescripción adquisitiva o usucapión, como también se le denomina, exige el concurso de los siguientes elementos:

- a) La posesión del prescribiente, o sea, que solo se prescribe en tanto se posee.
- b) Transcurso del tiempo que la ley exige».

Para (Maisch, 1984), “[...] la prescripción es un modo derivado de adquirir el dominio o algunos derechos reales por la posesión continúa, a título de propietario, por el tiempo fijado por la ley [...]”.

Según (Levitan, 1990, p. 38), “[...] La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario

de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la ley indica. No es necesario que el usucapiente tenga a la fecha de la demanda posesión del inmueble. Basta con que haya tenido, puesto que la prescripción cumplida por el transcurso del tiempo completo del plazo no se interrumpe en la misma forma que la prescripción en curso. Salvo que a partir de la prescripción se cumpla un nuevo plazo en favor de otro [...].”

Según (Musto, 2000, p. 482.), denominamos prescripción adquisitiva o usucapión a la adquisición del dominio (u otro derecho veraz) por la posesión (strictu sensu) ininterrumpida y secuenciada, pública y pacífica, por el periodo establecido por ley. El periodo cambiara según que, también de los elementos citados, se añaden los de justo título y buena fe o que falten ambos o determinados de ellos.

Según, Álvarez, “la usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues algo más que un medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad de tráfico; es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”.

De acuerdo a Peña, “usucapión etimológicamente designa a la adquisición por el uso. También, se llama prescripción adquisitiva. Es la adquisición del dominio (o de un derecho real) mediante la posesión en concepto de dueño (o de titular del derecho real) continuada por el tiempo determinado por la ley”. (Peña B. D., 2001, p. 126)

De acuerdo (Puig, 1994, p. 360) “usucapión es la adquisición del derecho de propiedad (o de otro derecho real susceptible de posesión) median-te el uso

de la cosa como si fuese propia. Es el modo de adquirir el dominio y los derechos reales susceptibles de posesión por la continuación de esta durante el plazo de tiempo y los demás requisitos que exige la ley”.

Conforme a Antonio M. (Borrel, 1955) “[...] en cuanto a la adquisitiva o de los derechos, hemos visto que es un modo de adquirirlos que participa del carácter originario y derivativo. Su fundamento y justificación se encuentra en la negligencia del antiguo propietario, en la presunción de abandono del derecho no utilizado y en la utilidad y, hasta cierto punto, necesidad de dar seguridad a las relaciones económico- jurídicas, no permitiendo que pueda prolongarse indefinidamente una situación de incertidumbre”. (p.259).

Según (Bercovitz, 2005, p. 89), “[...] la prescripción adquisitiva o usucapión consiste en la adquisición del dominio u otro derecho real susceptible de posesión, merced al mantenimiento de una situación posesoria en concepto de dueño durante un determinado plazo de tiempo y de acuerdo con el resto de condiciones fijadas por la ley. El usucapiente es un poseedor que viene comportándose como propietario o titular de algún derecho real limitado. El ordenamiento dispone que, aunque sobrevenidamente se demostrara que el derecho en cuestión no le pertenecía (por traer causa de un no dueño); no obstante, pueda consolidar su adquisición merced al tiempo de ejercicio de su posesión y en atención a otros requisitos que después se examinarán. Así pues, la prolongación en el tiempo de una situación de hecho puede acabar convirtiéndose, si no lo era, en una situación de derecho. La usucapión es un modo originario de adquisición de la propiedad y demás derechos reales, ya que si estos se adquieren por usucapión es precisamente porque no se habían adquirido derivativamente mediante tradición, a partir de la persona que antes

los tenía y los podía transmitir, sino a partir de un non domino, quien lógicamente no podía transferir a otro el derecho del que no era titular. Ni siquiera en la usucapión ordinaria, que se apoya en un negocio adquisitivo justo, válido y verdadero, cabe decir que la usucapión procura una adquisición derivativa, pues lo impide la ineficacia de ese negocio debida a la ausencia de poder de disposición del transmitente”.

Según (Albaladejo, 1994), “usucapión (o prescripción adquisitiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley” (p.166).

De modo, pues, que el usucapiente en el transcurso de dicho periodo y en esas circunstancias se origina, representación, o se comporta como titular del derecho de que se conoce; y, ese derecho que en realidad no le pertenecía es transformado en suyo en justicia de que se viene manifestando como si le perteneciese.

Acorde a (La cruz, 1990, p.188), “la usucapión es, en principio, un modo originario de adquirir, puesto que el usucapiente no recibe su derecho de un tradens ni siquiera en aquellos supuestos en que contrata con un non dominus (acaso ambos de buena fe) y de él recibe la posesión; pues, aun así, el non dominus no puede transferir la propiedad que no tiene (o constituir el usufructo, etc., desde ahora y en adelante emplea la propiedad como paradigma), y el contrato, a lo más, sirve para delimitar el ámbito del derecho poseído”.

Respecto a las teorías:

a) La prescripción como hurto jurídicamente admitido por la paz social, la prescripción disfrutaba de mala prensa entre los moralistas medievales y

modernos. Se observaba como la entidad de derecho civil inversa a la justicia e instituida por motivos de seguridad. Se interpretaba como un hurto legítimo admitido por motivos de paz en la sociedad. La aceptación de que la prescripción es inversa a la equidad natural propiamente del derecho común (Bartolo, Baldo) y es repetido por el jusracionalismo permaneciendo hasta el siglo XX, donde hallamos un domingo de Morato (1868) (Alvarez C. J., 1986, p. 309).

b) La prescripción adquisitiva como sanción al abandono y vanidad iure et de iure de que el antiguo propietario ha cedido su dominio, Cicerón, en este orden de ideas, calificaba al instituto de finem sollicitudinis et litium (pro Caecina, 26) y, para García Goyena, «este es el verdadero título que justifica la prescripción: la pena de la negligencia y la presunción iure et de iure de que el antiguo propietario ha cedido su derecho o dominio al poseedor de la cosa no pasan de argumentos subsidiarios», añadiendo que «la ley civil debe poner un término al estado precario de la propiedad, tan funesto a la paz y prosperidad del Estado». Sin embargo, el propio autor admite en otro lugar que “la prescripción es como un castigo o pena según el lenguaje de las leyes» y, en efecto, a la idea de castigo de una negligencia típica (aunque puede no ser actual) del verus dominus no ha sido nunca ajena a la intención del legislador. (Hernández, 2005. p. 499).

c) La prescripción como urgencia para resguardar y provocar la producción y el trabajo, según Guillermo A. Borda, “el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él está

un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes, y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto: ser dueño supone crecientes responsabilidades, no solo derechos”. (Borda G. A., 1984, p. 309).

d) La prescripción como garantía de la seguridad de tráfico.

Según Manuel Albaladejo, la base de la usucapión se en el pensamiento (acertado o no, sin embargo, acogido por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción con el interesado (Albaladejo, 1994, p.167).

Así, en este sentido, José De La Cruz señala que, “...si bien la opinión común contempla desde Roma en la usucapión un modo de adquisición de derechos reales, estadísticamente parece —sobre todo desde que la regla romana *nemo plus iuris* sufre las importantes excepciones que hoy se traducen en los artículos 464 del Ce. y 32, 34 y 40 del LH—, que su función principal es otra a saber, justificar las situaciones de atribuciones de los derechos reales, tal como aparecen durante largo tiempo, suprimiendo discusiones sobre el origen de cada titularidad que, en otro caso, obligarían a una investigación de las sucesivas transferencias antecedentes hasta encontrar la adquisición originaria”.

e) La prescripción como elemento probatorio del derecho de propiedad, al propietario —tomando como referencia, para reivindicar— será suficiente demostrando que “la finca o la cosa mueble se encuentran en su poder añadiendo el periodo de sus causantes, superando las 03 décadas o excediendo

las 6 décadas, respectivo, y el adquirente se conformará, a falta de título escrito, con esta justificación a través de la tenencia". Contemplando, más allá en su exterior de atribución y continuada supresión del derecho, aunque además en esta otra prueba de titularidad, se manifiesta "la usucapión como una entidad sirviendo al tráfico, a cuya seguridad se sacrificaran escenarios jurídicos, sin embargo, no fácticas cuando la inercia de los titulares y el ejercicio dilatado de un periodo extenso hacen más respetable el interés del titular aparente y activo que el del titular real" (Mendoza, 2008, p.124).

"La usucapión se origina como un elemento probatorio definitivo de la propiedad, con lo cual se impiden controversias indefinidas a las transmisiones consecutivas de la propiedad, y se consigue dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza. Si la usucapión se reconoce como elemento probatorio; en consecuencia, el ser propietario da lo mismo cumplir los requerimientos de la usucapión. De tal forma, la función primaria de la usucapión (prueba) lleva de modo directo a transformar a esta en la forma por excelencia de adquisición de la propiedad". Desde un punto de vista estrictamente dogmático, la usucapión se encuentra intrínsecamente de esta categoría y, por ello, se justifica su estudio dentro de este apartado («modos de adquisición de la propiedad»), Sin embargo, El aspecto teórico no puede originar que olvidemos su función primaria. (Gonzales, 2005, p.2005).

f) La prescripción adquisitiva como realidad misma de la propiedad, la aseveración de que la usucapión es solamente una vía ordinaria de elemento probatorio de la propiedad "se origina de la creencia de que la propiedad es un ser en sí que posee una propia ontología. Ciertamente la cuestión aparentemente no es esa. La propiedad no existe en sí, lo que existe en sí es la

posesión como apariencia socialmente significativa, por eso la usucapión, significa más que un elemento probatorio de propiedad: es la realidad misma de la propiedad". (Arribas, 2017).

Respecto a prescripción adquisitiva y registro, según Arribas y Lau, "se reconoce que en este punto el adquirente por prescripción podrá afrontar su derecho aun contra aquel que adquiriera el bien conforme a su confianza en registros" provocaría un conflicto de seguridad lícita, aumentando los costos de transferencia.

Al respecto, considero que la prescripción adquisitiva como la realidad misma de la propiedad debe primar sobre la inscripción registral, incluso es una excepción a la fe pública registral, toda vez que se sustenta en el hecho táctico de la posesión un dato real que debe prevalecer sobre lo formalmente inscrito.

Tal como señalan los citados autores, no obstante, otorgarle primacía a la difusión registral respecto a la usucapión lleva a la institución de una inconsistencia en el sistema adoptado, ya que, al no presumir la inscripción registral un supuesto de suspensión o interrupción del periodo para que funcione la prescripción adquisitiva, verdaderamente lo que va a suceder es que el prescribiente podrá emplear su prescripción obtenida previamente o posteriormente de haberse originado la inscripción del tercero que obtuvo conforme a la confianza en Registros Públicos, ya que en cualquier supuesto habría cumplido con el periodo exigido por la ley para que opere esta prescripción.

En el mismo sentido, Gonzales Barrón señala: "de acuerdo con lo que es posible observar, el usucapiante es un adquirente extrarregistral, tal derecho no

se manifiesta en los libros del registro, además de dicho modo la usucapión realizada se transforma en inexacta la información registral, ya que se originó el decaimiento del derecho de propiedad del titular registral a favor del usucapiente”. (Borda G. , 1992)

“Si este consigue inscribir su derecho en el Registro, el contenido de exactitud e integridad de los asientos se habrá subsanado. En cambio, cuando este usucapiente no inscriba su adquisición, podrá ocurrir que un tercero confíe en los asientos registrales y adquiera de quien aparece como titular en los libros, con lo cual se producirá el conflicto de dos adquirentes: uno, tabular, que buscará ampararse en la fe pública del Registro de cumplirse los requisitos señalados por el artículo 2014° del Código Civil, y el otro, extrarregistral, pero amparado en una larga posesión. La usucapión es un hecho que permite el goce y disfrute de la cosa, sin necesidad de un título formal que ampare la posesión. En esa perspectiva es más fuerte que el derecho mismo, pues luego de un prolongado periodo de tiempo el poseedor deviene en propietario”

“De esta manera, también se pronuncia Esquivel: «Conocidos los poderes con que cuentan ambas instituciones, alguien podría pensar: ¿el Registro vence a la prescripción? Creemos que no, puesto que al amparo del artículo 952 del Código acotado la prescripción le gana a todo, ya que solo basta que el poseedor cumpla el plazo establecido por la ley para que el titular registral pierda la propiedad del bien”

Prescripción adquisitiva en la ruta arbitral, se podría recurrir al Poder Judicial, siendo discutible recurrir a la vía arbitral para la Declaración de Prescripción Adquisitiva en la Vía Arbitral, toda vez que sería difícil una cláusula

arbitral entre el poseedor y el propietario inscrito; sin embargo, hay sectores que consideran que sí es posible: “en efecto, la usucapión es un modo originario de adquisición, sin embargo, esta característica no es relevante para determinar que esta no es materia arbitrable. Esto implicaría que, por ejemplo, en un proceso arbitral tampoco pueda discutirse el derecho de accesión, ya sea de forma independiente o ligada a otro proceso donde se discuta el derecho de propiedad. Asimismo, el que tenga que realizarse la verificación de requisitos de hecho, como lo son la posesión pacífica, pública, continua, tampoco implica que sea materia indisponible, pues como en cualquier proceso, sea el juez o árbitro tendrán que realizar un análisis en el plano de los hechos, ya sea verificando la celebración de un contrato, el pago de una obligación o la producción de un daño”.

En referencia, al Tribunal Registral señaló el Plenario en el CXCIX Pleno sesión extraordinaria, que se realizó el 31/10/2018: «La Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio no es materia de arbitraje», posición que comparto.

De este modo lo ha indicado por “el Tribunal Registral según Sentencia N.º1009-2015-Superintendencia Nacional de Registros Públicos-TR-L, del 22/05/2015. Sumilla: Alcances en la calificación de los laudos arbitrales. Son objeto de calificación en el arbitraje los posteriores criterios: 1) origen del hecho sometido a arbitraje (acorde al numeral 1 del articulado 2 del D. Leg. N.º 1071); 2) tracto sucesivo y hechos precedentes; 3) no admisión de integración de un tercero que no suscribió el convenio.”

Así, como en la Resolución N.º 159-2016-SUNARP-TR-T, del 12 de abril de 2016. Sumilla: EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. Esta intrínsecamente en el escenario “de calificación registral del título que posee la declaración de adquisición de la propiedad a través prescripción, la evaluación de la adecuación del título mostrado con los asientos registrales, en efecto requiere comprobar que el proceso judicial, el procedimiento notarial o administrativo haya sido continuado contra el titular registral de dominio cuando el predio este registrado; para aquello, será suficiente verificar que el referido titular se manifieste como demandado o emplazado en el respectivo proceso”. Prescripción adquisitiva de dominio de laudo arbitral. “En consecuencia, de registrar la prescripción adquisitiva de dominio en virtud de un laudo arbitral, deberá comprobarse las partes sometidas a la vía arbitral mediante la exposición del convenio arbitral concerniente celebrado con el propietario con derecho inscrito.”

Según García Briceño: “De acuerdo a todo lo señalado anteriormente, personalmente considero que los árbitros deberían aplicar en el ejercicio de sus actuaciones arbitrales no solo el Decreto Legislativo N.º 1071, sino también aplicar como normas de fondo las señaladas en el Código Civil Peruano y como normas de forma las contenidas en el Código Procesal Civil Peruano, así como señalar que un árbitro no puede declarar la prescripción adquisitiva de dominio, ya que no es una materia objeto de arbitraje, a pesar de que se traten de derechos reales como son la posesión y la propiedad que tienen carácter disponible y de contenido patrimonial; por consiguiente, la persona que posee el

bien utiliza la figura de la prescripción adquisitiva de dominio para que se le declare propietario y, de esta manera, sanear la propiedad”.

Respecto a la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva notarial, (García, 2020), según Jorge Villar, «las principales justificaciones para investir al notario para que pueda tener competencia sobre los procesos de prescripción adquisitiva se fundamentaron, principalmente, en la ausencia de litis, ya que se trata estrictamente de esclarecer una incertidumbre jurídica o declarar un derecho no controvertido, puesto que habría consentimiento unánime o asentimiento de los interesados”.

“De igual modo, es posible indicar que, ya que el origen de la prescripción adquisitiva de dominio inicia intrínsecamente de los juicios contenciosos su desarrollo legislativo permitió en ocupación a las circunstancias que en ciertas ocasiones se manifiesta la misma se pueda considerar por un determinado sector de la doctrina, como porción de un proceso / manera mediante el cual no se encuentra una «litis o conflicto», y en esas situaciones el notario posteriormente de ejecutar las actividades que corresponden declarar un contexto lícita preexistente a efectos que la misma se reconozca erga omnes. Cabe especificar que no se cuestiona o avala la labor que desempeña el notario, puesto que dicho contexto es materia de otra evaluación”.

Al respecto, considero que debido a la sobrecarga judicial el Estado ha tenido que delegar la prescripción adquisitiva de dominio a los notarios, pero siempre que no exista oposición, esto es, al tratarse de un asunto no contencioso, por lo que no tiene naturaleza jurisdiccional sino especial.

Requerimientos de la prescripción adquisitiva notarial, “según el artículo 36 del Reglamento de la Ley N.º 27157: (Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, Ley de Regularizaron de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común DECRETO SUPREMO N.º 035-2006-VIVIENDA). Prescripción Adquisitiva de Dominio. Procede tramitar notarialmente la Prescripción Adquisitiva de Dominio cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”.

Por lo tanto, “el notario solo puede efectuar la prescripción adquisitiva larga, no teniendo en competencia en el caso de la prescripción adquisitiva corta y conforme al artículo 950 del Código Civil. «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”.

Por lo que el notario no debería examinar el denominado “justo título y la buena fe en la prescripción adquisitiva bastando la verificación de la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años”.

Sin embargo, en algunas oportunidades en la prescripción adquisitiva notarial, el usucapiente señala que cuenta con contratos privados de compraventa y se ha declarado la prescripción adquisitiva a su favor.

Al respecto, se indica, si consideramos que la Prescripción Adquisitiva de Dominio como un mecanismo de saneamiento de propiedad, ello sería posible, tal como lo señala Gianmarco: «En ese sentido, el sujeto que señala ser

propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Y, no se diga que es un imposible jurídico, pues si el sujeto en un determinado momento señala ser propietario es porque quiere demostrar que ha poseído en concepto de propietario, justamente para obtener la declaración de la usucapión. Pues, qué mejor que un título de propiedad para decir que poseo en tal concepto» (Teves, 2019).

Tal como se indica en la Casación N.º 3247-2014-Junín, señalándose en su considerando: Octavo. Se debe agregar que el articulado 952 del CC (Código Civil) determina que es viable para el que obtiene un patrimonio por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, es decir, cuando el propietario de una propiedad no cuente con un título eficaz que lo acredite como tal es viable utilizar la acción de prescripción adquisitiva con el fin de adquirir el que se reconozca judicialmente la propiedad del bien. (Gutiérrez Iquise, 2014)

El principio de legalidad en la prescripción adquisitiva de dominio, “la Sunarp, es un ente descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con Personería de Derecho Público” acorde al articulado 10 de la Ley N.º 263666, y los Registros son organismos públicos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos acorde al articulado 4 de la citada ley, por lo que los Registros Públicos son parte de la administración pública, siendo los registradores y los vocales del Tribunal Registral funcionarios públicos conforme se registra en el articulado 6 de la acotada ley.

En tal sentido, conviene precisar que el Estado por medio de la Sunarp brinda el servicio registral que viene ser un servicio público, siendo uno de los

servicios la inscripción registral dentro de un procedimiento que, según el artículo 34.1.4 de la Ley N.º 27444, es de evaluación previa con silencio negativo, conviene ello recalcar toda vez que no puede un usuario en el procedimiento de inscripción registral invocar la aplicación del silencio administrativo positiva, la razón es que es un procedimiento de evaluación previa; es decir, va merecer de un pronunciamiento del funcionario público denominado registrador público en primera instancia y vocal del Tribunal Registral que viene a ser la calificación registral.

Pero este pronunciamiento del funcionario registral debe efectuarse respetando ciertos principios contemplados en el Reglamento General de los Registros Públicos y supletoriamente en la Ley del Procedimiento Administrativo General al formar parte de la administración pública, brindar un servicio público y por ser un funcionario público.

Nótese que con lo afirmado no se pretende desconocer la naturaleza especial del procedimiento registral ni lo señalado en el artículo 2008 del Código Civil que señala: “Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales [...]”.

Sino que el sistema registral forman parte de la administración pública, brindan un servicio público y los registradores públicos y vocales del Tribunal Registral son funcionarios públicos que realizan una función pública al servicio del Estado, por lo que al procedimiento registral le resulta aplicables supletoriamente la Ley del Procedimiento Administrativo General.

Dicho reconocimiento resulta relevante porque de una revisión sumaria del Reglamento General de los Registros Públicos se aprecia, por ejemplo, en el

numeral V del Título Preliminar, literal d del artículo 32 el principio de legalidad, estando contenido de igual manera en el artículo 2011 del Código Civil, pero también en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444.

El principio de legalidad resulta relevante para la aplicación del principio de predictibilidad que está recogido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444 y en el caso del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 33, salvo los casos en que nos encontremos ante normas que den lugar a distintas interpretaciones o existan vacíos normativos, en cuyo caso en materia registral la unificación de criterios resulta vital para la cual la Sunarp ha establecido Directivas, los Precedentes de Observancia Obligatorias y los Plenos Nacionales de Registradores Públicos, entre otros mecanismos como los Diálogos con el Tribunal Registral, etc.

De este modo, es relevante recordar que el principio de legalidad, tal como señala Morón Urbina: “Como aplicación del principio de legalidad de la función ejecutiva, los agentes públicos deberán fundamentar completamente sus actuaciones -decisorias o consultivas- en la vigente normativa. El principio de sujeción de la Administración a la legislación, titulada de modo moderado como vinculación positiva de la Administración a la ley, requiere que la certeza de validez de todo hecho administrativo dependa de la medida que sea posible referirse a un precepto lícito o que, empezando desde este, pueda derivársele como su cobertura o progreso requerido. El contexto lícito para la administración es un valor indisponible motu proprio, irrenunciable ni transigible”. (Morón, 2006, p. 61.).

La importancia del principio de legalidad es como lo señala Eduardo García Enterría y Tomás Ramón Fernández: “Lo verdaderamente singular del régimen de derecho público surgido de la Revolución, que se concreta, en cuanto a nosotros interesa, en el derecho administrativo, y lo que constituye la definitiva originalidad histórica de este, es justamente ese cambio radical de concepción del sistema jurídico. La administración es una creación abstracta del derecho y no una emanación personal de un soberano y actúa sometida necesariamente a la legalidad, la cual a su vez es una legalidad objetiva, que se sobrepone a la Administración y no un mero instrumento ocasional y relativo de la misma, y por ello también tal legalidad puede ser invocada por los particulares mediante un sistema de acciones, expresión del principio de libertad que la revolución instaura, y que revela cómo dicha legalidad viene a descomponerse en verdaderos derechos subjetivos». (García E. E., 2006, pp. 470-471).

Algunos suelen confundir la calificación registral y el principio de legalidad; sin embargo, la calificación registral no es un principio, tal como lo señala Luis García García: “El artículo 2011 del Código Civil regula la función y la facultad calificadora del registrador. Erróneamente se suele sostener que el artículo bajo comentario recoge exclusivamente el principio de legalidad, cuando en realidad lo que hace la norma es incorporar este principio como parte de la función calificadora. Cabe aquí precisar que, en estricto, la calificación no es un principio ni un presupuesto técnico. La calificación es un proceso que se efectúa aplicándose los principios registrales, los cuales constituyen la base y los límites a partir de los cuales el registrador comprueba la legalidad del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales» (García G. L., 2007, p. 293.).

Por lo que las observaciones de los registradores públicos deben fundamentarse en normas legales, y exigir el cumplimiento de las mismas sin que ello signifique invadir algún tipo de competencia de algún funcionario administrativo o judicial o notario (que no es un funcionario público), porque el cumplimiento de las normas es para todos y nadie puede estar por encima de la ley.

“Prescripción adquisitiva relacionada a predios en proceso de formalización de la propiedad informal, se ha advertido casos de notarios que han declarado la prescripción adquisitiva de dominio de un predio sobre el cual está en proceso la formalización de la propiedad informal, estando el predio registrado a nombre de COFOPRI, invocando ellos el primer antecedente admitido “en el LXXXIV Pleno del Tribunal Registral. Sesión Extraordinaria y Presencial realizada los días 9 y 10 de febrero de 2012. Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 22 de febrero de 2012” que señala: 1. Prescripción adquisitiva notarial de bienes de dominio privado del estado. «No corresponde a las instancias registrales, por ser de exclusiva responsabilidad del notario, evaluar la aplicación o inaplicación de la Ley N.º 29618 hecha por el citado profesional dentro de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de propiedad”.

“Prescripción adquisitiva referida a los predios en proceso de formalizar la propiedad informal, se ha advertido casos de notarios que han declarado “la prescripción adquisitiva de dominio de un predio sobre el cual está en proceso la formalización de la propiedad informal”, estando el predio registrado a nombre de COFOPRI, invocando ellos el precedente primero, admitido en el LXXXIV PLENO del Tribunal Registral. Sesión Extraordinaria y Presencial ejecutada en

las fechas 9/02/2012 y 10/02/2012. Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 22/02/2012 que señala: 1. Prescripción adquisitiva notarial de bienes de dominio privado del estado. «No corresponde a las instancias registrales, por ser de exclusiva responsabilidad del notario, evaluar la aplicación o inaplicación de la Ley N.º 29618 hecha por el citado profesional dentro de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de propiedad».

Criterio sustentando en la Resolución N.º 003-2012-SUNARP-TR-T, del 6 de enero de 2012.

Sin embargo, en el presente caso consideramos que el citado pre-cedente no resulta aplicable, en la medida en que el artículo 3.2 de la Ley N.º 27333 señala: «La regularización de edificación que realice, al amparo del Título 1 de la Ley N.º 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad que conste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio, formación de título supletorio o rectificación de área o linderos, necesariamente se tramita ante notario público, salvo los procedimientos de regularización que tramite la COFOPRI en los procesos de formalización a su cargo, los que se sujetarán a sus propias normas».

En tal sentido consideramos que en dichos casos no es competente el notario para tramitar una prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que dicha labor de saneamiento le ha sido asignada a COFOPRI.

En dicho sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral en el Cuarto Acuerdo Plenario aprobado en el LIV PLENO. Sesión Ordinaria realizada los días 17 y 18 de diciembre de 2009, que señala: «4. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

NOTARIAL. Si bien no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia. En consecuencia, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes N.º 27157 y N.º 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal».

En la misma línea se ha manifestado el Tribunal Registral en la Resolución N.º 969-2019-SUNARP-TR-A, de 29 de noviembre de 2019. Sumilla: Prescripción adquisitiva notarial sobre predios pertenecientes a posesiones informales. El notario no tiene competencia en declarar el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de un predio ubicado en una posesión informal cuando se encuentra en proceso de formalización a cargo del COFOPRI.

Prescripción administrativa.

Acorde al numeral 3.4 del Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, concerniente a la “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares» (Decreto Supremo N.º006-2006-VIVIENDA), se señala lo siguiente: «Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Aquel destinado a declarar el derecho de propiedad de quienes adquirieron un predio matriz o lote individual de posesiones informales, centros urbanos informales o urbanizaciones populares, por el ejercicio de su posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante 10 (diez) o más años”.

«En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado».

De tal modo, se considerará “el articulado 2º del Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687”, referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares” (Decreto Supremo N.º006-2006-VIVIENDA), señala lo siguiente:

“Entidades competentes y Funciones:

- 1.1. “En el Contexto de sus circunscripciones territoriales los gobiernos provinciales se responsabilizan de la competitividad preferencia y preciso en componente de formalizar la propiedad informal llegando al Registro de los títulos de propiedad en el Registro de Predios.”
- 1.2.- “La COFOPRI (Comisión en Formalización de la Propiedad Informal) institución del Estado que se encarga, entre otras labores, de otorgar asesoría jurídica y técnica a las Municipalidades Provinciales en materia de formalización de la propiedad informal. Se podrán suscribir convenios interinstitucionales de delegación, de conformidad con el articulado 7 de la Ley, lo registrado en el articulado 76 y en el párrafo final del articulado 79 de la Ley N.º27972, Ley de Municipalidades.”
- 1.3.- “La SUNARP habilitaciones formales y en los cercados de las capitales de los es la institución responsable del saneamiento catastral y registral de terrenos geográficos de predios se encuentran en los departamentos registrados en el Registro de Predios de la Sunarp, así como inscribir los actos administrativos y lícitos originados en el asunto de formalización.”
- 1.4.- La Superintendencia de Bienes Nacionales es el ente con facultad “por la ley que en petición de las Municipalidades Provinciales, cambie terrenos de potestad privado del Estado, de conformidad con el articulado 15º la ley”.

Avendaño al referirse al Registro de Predios Rurales señala lo siguiente:

“En el Registro de predios rurales, no solo se inscribe el derecho de propiedad

de los predios rústicos, sino también la posesión de los mismos (artículos 22° y ss del Decreto Legislativo N.° 667). Esto no solo contraría, se dice, lo dispuesto en el artículo 2021 del Código Civil, sino que puede contribuir gravemente a la inseguridad jurídica, dado que la posesión es una situación de hecho y no un derecho. La posesión no es un hecho, es un derecho de naturaleza real. El Código Civil lo regula como el primero de los derechos reales principales (artículos 896 y ss.). La confusión se origina probablemente en una interpretación equivocada del citado artículo 896 del Código Civil. Allí se indica que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Esto no significa, sin embargo, que la posesión sea un hecho”. (Avendaño, 2018).

Una posición distinta la tiene Jiménez al señalar: “La posesión no es un derecho real, no encuentra su fundamento en la existencia necesaria de un poder jurídico; sin embargo, esta genera consecuencias jurídicas que son asignadas por el ordenamiento al considerar a la posesión como un hecho jurídicamente relevante” (Jiménez, 2020).

Al respecto, cabe señalar que efectivamente con el derogado Decreto Legislativo N.° 667 indicaba en su artículo 20 lo siguiente: “Inscripción del derecho de posesión. Para la inscripción del derecho de posesión sobre los predios rurales de propiedad del Estado [...]», es decir, se hacía referencia al derecho de poseer, y en su articulado 22° del citado Decreto señala lo siguiente: «Artículo 22. Inscripción del derecho de posesión. Quien esté poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública como propietario por un plazo mayor de 5 años, podrá solicitar la inscripción de su derecho de posesión en el Registro Predial”.

Al respecto, (Avendaño, 2018) señala lo siguiente: “El artículo 22°, de otro modo requiere, una expresa declaración donde el poseedor no tuvo relación contractual con el propietario del predio, descartando que aquel fuese un poseedor inmediato. La relación contractual sería el “título” al que se refiere el articulado 905 del CC (Código Civil), denominación que identifica al poseedor inmediato y excluyendo la posesión “como propietario”. Entonces es probable concluir que la posesión es un derecho y que no toda posesión se registra en el Registro de predios rurales, solamente aquella que se convierte en propiedad por virtud de la prescripción»

Mejorada, señala que “al tratarse de un verdadero derecho autónomo, el primero del Libro de Reales, que se origina por el solo comportamiento que un sujeto despliega respecto de una cosa, sin considerar si posee derecho o no sobre ella. La posesión es el derecho que se origina de la misma conducta y del efecto de este sobre los terceros ajenos a la situación posesoria. El actuar del poseedor origina la apariencia de encontrarnos ante un sujeto con derecho a poseer”. (Mejorada, 2018).

Según Avendaño: “El Código Civil dice en su artículo 2021 que los actos o títulos referentes a la sola posesión no son inscribibles. ¿Contraría esta norma el Decreto Legislativo N.º 667?, Nada impediría que este último haya derogado el Código Civil en lo tocante a predios rústicos, ya que el Decreto Legislativo N.º 667 tiene los mismos efectos que una ley y una ley puede modificar el Código Civil que es otra ley (artículo 1 del Título Preliminar de este último). No creo, sin embargo, que haya derogatoria ni modificación del Código Civil. El artículo 2021 de este último hace la excepción de la posesión que ya hubiese cumplido el plazo

de prescripción adquisitiva, posesión que es por tanto inscribible» (Avendaño, 2018).

¿Qué sucede con aquellos expedientes iniciados con el Decreto Legislativo N°667, cuyo procedimiento de saneamiento no terminó bajo su vigencia, y entrando en vigencia el Decreto Legislativo N.° 1089?

Al respecto, el Decreto Supremo N.°032-2008-Vivienda, que aprueba el reglamento del decreto legislativo N.°1089, señala como Segunda disposición complementaria transitoria lo siguiente: “Los expedientes individuales de saneamiento físico legal de predios rústicos con fines de formalización, que se encuentren en trámite en las Oficinas Zonales del COFOPRI, pendientes de ingreso al RdP, continuarán su trámite en el marco del Decreto Legislativo N°667, debiendo el COFOPRI presentarlos al RdP en un plazo máximo de seis (6) meses”.

Los ordenamientos en diligencia por parte de COFOPRI respecto a “visar planos, determinación, conversión o rectificación de áreas de predios rurales y adjudicación de tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria se adecuarán a lo establecido en el presente Reglamento, en el estado en el que se encuentren.”

“Las Direcciones Regionales Agrarias deberán remitir a la concerniente Oficina Zonal de Organismo de Formalización de la Propiedad Informal los expedientes en trámite de los procedimientos continuos al resguardo del articulado 17 del Reglamento aprobado por el D.S. N° 011-97-AG y del Título II del Reglamento aprobado por el D.S. N.° 026-2003-AG, en un periodo de treinta días hábiles de publicado el presente Reglamento.”

En tal sentido, se advierte la aplicación ultraactiva del Decreto Legislativo N.º667 en las instancias de COFOPRI (recordemos que el PETT fue absorbido por este último y, luego, COFOPRI transfirió dichas competencias a los GORES) esto es para no afectar al administrado.

Dicha forma de aplicación de la norma también se trasladó a los Registros Públicos, por cuanto según la tercera disposición complementaria transitoria del citado Reglamento: “Los expedientes referidos a los procedimientos indicados en la Disposición anterior, ingresados al RdR concluirán de acuerdo con la legislación anterior».

En tal sentido concuerdo con lo destacado en Resolución N°3154-2019-SUNARP-TR-L, (agosto, 2019); sin embargo, considero que el hecho que la anotación de posesión no tenga plazo determinado ha generado que se siga inscribiendo la conversión, en definitiva, aun cuando hubieran transcurrido muchos años.¹⁹

III.-METODOLOGÍA.

3.1.- Tipo de investigación.

La indagación realizada es aplicada; ya que busca la reproducción de conocimientos que se aplican directamente a los problemas de la sociedad respecto a análisis de prescripción adquisitiva de dominio vía administrativa.

3.2.- Diseño

Descriptivo. Es un método científico que involucra la observación y descripción del comportamiento de un determinado sujeto o situación sin influir sobre él o ella de ninguna manera. (Novoa, 2014).

Se utiliza el descriptivo, debido a que tiene como objeto de estudio a una situación concreta, análisis e interpretación de la naturaleza actual, Esta investigación se fundamenta en la apreciación y la interpretación del investigador. El enfoque cualitativo le da un alto valor a la objetividad. La investigación está enfocada a realidades sociales. (Ñaupas, 2013) pág. 359-360.

El tipo de investigación a utilizar es básica - descriptiva, debido a que tiene como objeto de estudio a una situación concreta, comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, de los cambios o fenómenos suscitados en la prescripción adquisitiva de dominio vía administrativa.

3.3.- Escenario de estudio

Población: Municipalidad de la Provincia de Jaén - Registro de Predios municipales.

Muestra: Expedientes **de los** Últimos años 2018 – 2019.

3.4.- Participantes.

- Bachiller encargado de investigación.
- Asesor de Tesis
- Colaboradores en las encuestas.

3.5.- Variables de estudio y su operalización.

3.5.1.-Variable independiente.

- La prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa municipal.

3.5.2.- Variable dependiente.

- El derecho de los propietarios de predios rústicos.

3.5.3.- Operalización de variables

Variable independiente	Definición	Indicador	Escala
Prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa	Es utilizada para algunos tipos de predios rústicos, los mismos se ubican en zona rusticas agrarias o agropecuaria, en donde el Estado considera que a través de una autoridad administrativa o entidad pública se ejecuta dicha figura civil.	Ley 27867 Artículo 51°.	Nominal
Variable dependiente			
Derecho de propiedad	es la situación jurídica que hace utilizar, gozar, tener disposición y reivindicación de un bien. Se ejerce en armonía con el interés social y en los límites de ley”.	Constitución Política. Articulado 70° Código Civil Articulado 923 ^a	Nominal

3.6.- Técnicas y procedimientos.

Técnicas

La recolección de información se realizó mediante de la técnica documental, utilizando el instrumento de fichas, de manera especial las literales y de resumen, mediante ellas se recoge la data necesaria respecto al problema de estudio.

3.7.- Procesamiento de recolección de datos.

El procedimiento de recolección de datos se realizó de la obtención de los recursos de prescripción adquisitiva de dominio administrativa de los últimos 02 años en la Municipalidad. De los cuales se irían valorando mediante cuadros y figuras para analizar la distribución administrativa de cada caso en concreto.

- Consideraciones éticas.

Validez científica. Instituye la obligación de plantear: a) métodos de investigación acordes a la problemática y la propia necesidad social, mediante selección de los sujetos, los efectos y las crónicas que establece el investigador;

Selección equitativa de los sujetos. Permite, asegurar que los sujetos seleccionados se dan por motivos relacionadas con las interrogantes científicas.

Proporción favorable del riesgo-beneficio. Esta investigación con personas ha causado implicaciones considerables tanto riesgos y también beneficios; dicha proporción al principio, puede ser incierta.

El tema seleccionado es un problema prioritario, importante, significativo en la problemática que existe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio

administrativo en la Municipalidad, teniendo en conocimiento la existencia de muchos procesos existentes.

4.7.- Rigor científico.

- a) **Validez.** – permite en haber realizado una interpretación de manera correcta acerca de los resultados y convirtiendo en soporte esencial de las indagaciones cualitativas. (Hernández 2003).
- b) **Credibilidad o valor de la verdad.** permite evidenciar los fenómenos y las experiencias humanas tal y como son percibidos por los sujetos.
- c) **Confiabilidad.** – ha permitido conocer e identificar el rol del investigador en el lapso del trabajo de campo (alcances y limitaciones) lo que permite hacer control de posibles críticas por parte de los participantes.

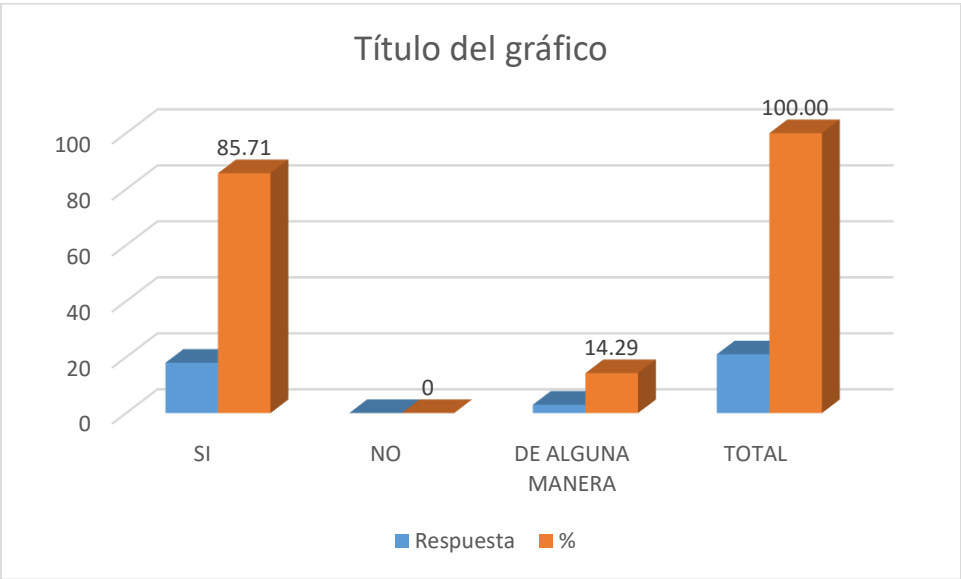
IV.- RESULTADOS

1.- ¿Considera usted, que el derecho de propiedad en verdad es constitucionalmente protegido?

Tabla 1 DERECHO DE PROPIEDAD

Opción	%
SI	85.71
NO	0
DE ALGUNA MANERA	14.29

Ilustración 1



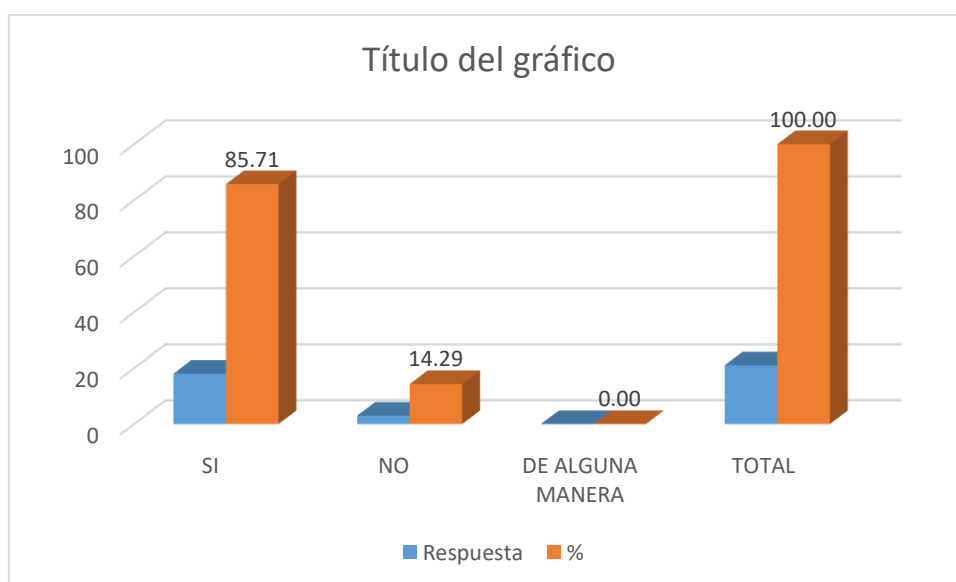
De los datos obtenidos del total de encuestados se destaca que el 87.71% SI Considera que el derecho de propiedad es constitucionalmente protegido, amparándose en el articulado 70° de la Carta magna, el 0% considera que no está protegido y el 14.29% restante, considera que de alguna manera está protegido.

2. ¿La posesión de un bien inmueble, su uso, goce y disfrute, te garantizan realizar la prescripción adquisitiva en nuestra realidad peruana?

Tabla 2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Opción	%
SI	85.71
NO	14.29
DE ALGUNA MANERA	0.00

Ilustración 2



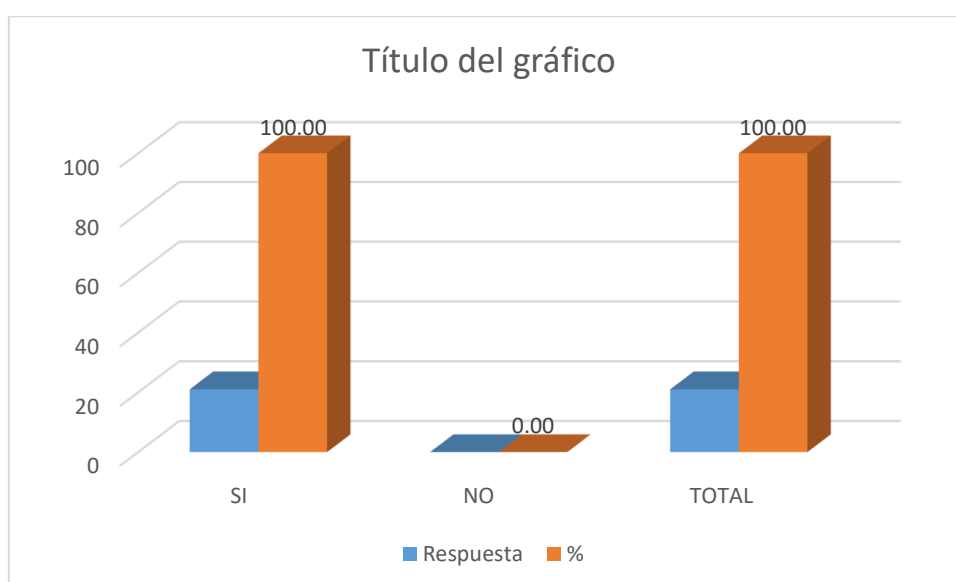
De los datos obtenidos del total de encuestados se destaca que el 85.71% considera que SI se garantiza porque se regula en el artículo 950° del Código Civil, el 14.29% señalando que No se garantiza puesto que lo que te garantiza la prescripción adquisitiva de dominio es poseer pacífica, pública, continua y el 0% considera que de manera alguna se garantiza.

3. ¿Conoce usted, cuantas clases, de prescripción adquisitiva existen en nuestra legislación?

Tabla 3 LESGISLACIÓN PERUANA

Opción	%
SI	100.00
NO	0.00

Ilustración 3



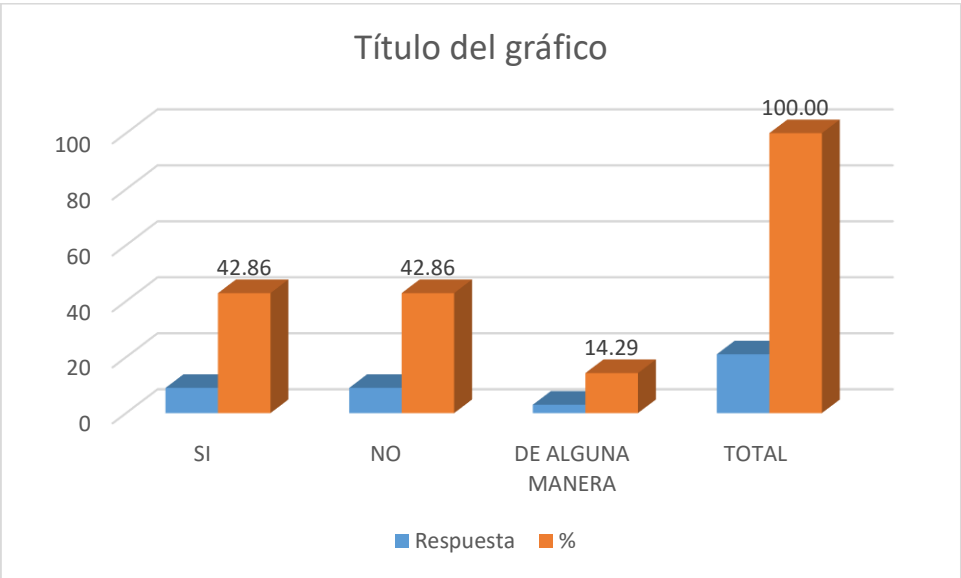
De los datos obtenidos del total de encuestados se destaca que el 100% SI Conoce cuantas clases de prescripción adquisitiva de dominio existen señalando entre ellas: Prescripción Notarial, Prescripción Administrativa y Prescripción Judicial, y el 0% de los encuestados señalaron que no tienen conocimiento.

4.- ¿Considera Usted, que el derecho de propiedad se ve extinguido mediante la prescripción adquisitiva?

Tabla 4 EXTINGUIDO

Opción	%
SI	42.86
NO	42.86
DE ALGUNA MANERA	14.29

Ilustración 4



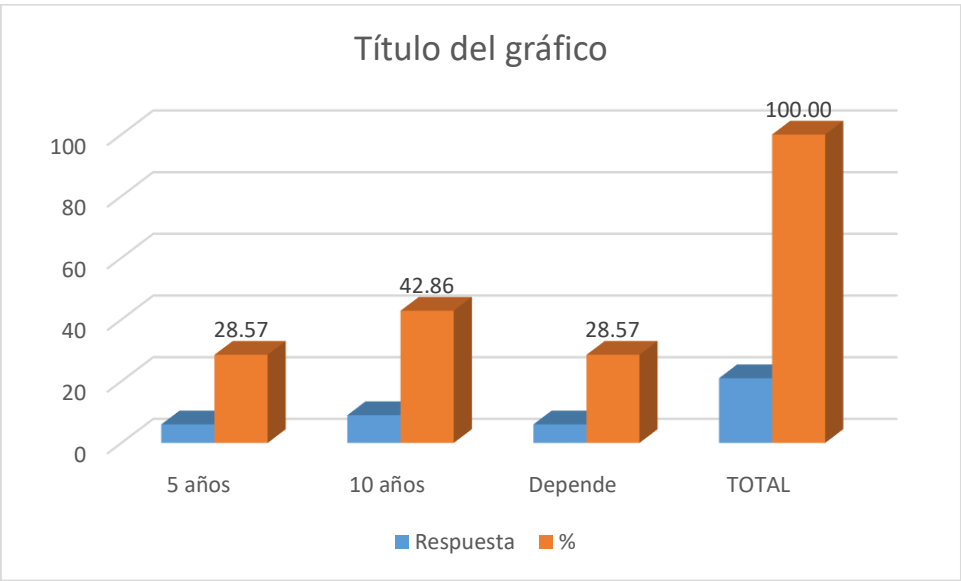
De los datos obtenidos del total de encuestados se destaca que el 42.86% SI Considera que el derecho de propiedad se ve extinguido mediante prescripción adquisitiva, pero es un castigo al propietario que no hace uso de su propiedad, se apuntala en el abandono o negligencia del titular del derecho, que por su inactividad, permite que otro adquiera su derecho por la posesión continuada durante cierto tiempo , el 14.29% considera que si, se ve extinguido de alguna manera por descuido del propietario inscrito en registros públicos y el 42.86% restante manifiesta que NO se ve extinguido porque una cosa es la prescripción por posesión y otra cosa es la propiedad.

5-¿Conoce usted, el plazo para que proceda la prescripción adquisitiva vía administrativa de predios rurales?

Tabla 5 PLAZO

Opción	%
5 años	28.57
10 años	42.86
INDICA	28.57

Ilustración 5



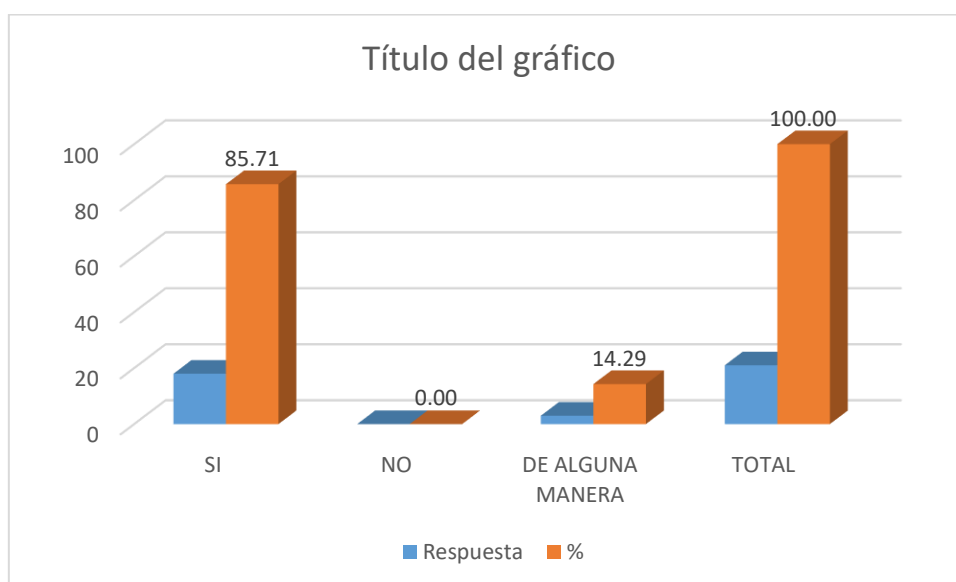
De los datos obtenidos del total de encuestados se puede destacar que el 42.86% el plazo para que proceda la prescripción adquisitiva vía administrativa de predios rurales es de 10 años, el 28.57% manifestó que el plazo es de 5 años y el 28.57% restante indica que el plazo no es menor a 5 años.

6. ¿Conoce usted, en que entidades puede tramitar la prescripción adquisitiva vía administrativa de predios rurales?

Tabla 6 ENTIDADES

Opción	%
SI	85.71
NO	0.00
DE ALGUNA MANERA	14.29

Ilustración 6



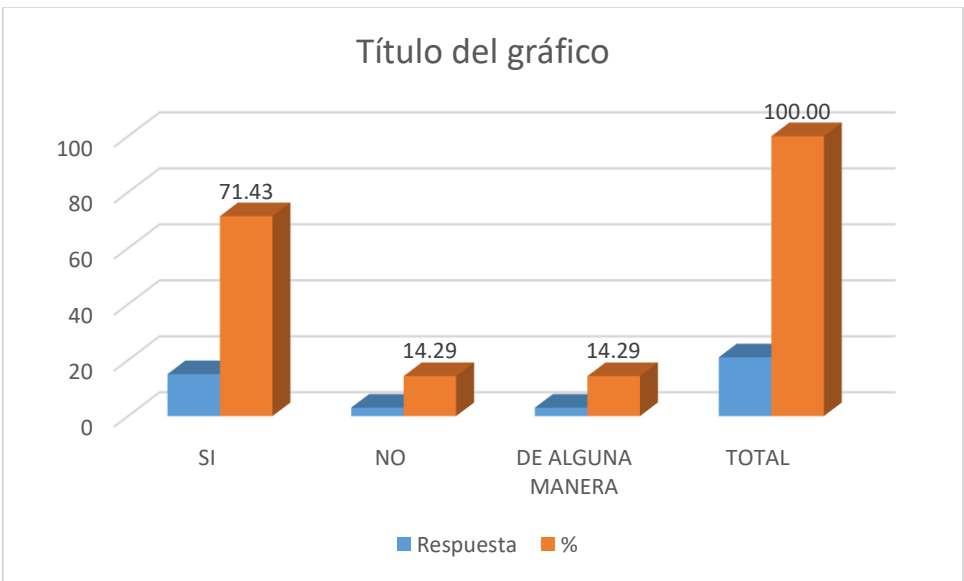
De los datos obtenidos del total de encuestados se destaca que el 85.71% SI Conoce entidades en que se puede tramitar la prescripción adquisitiva vía administrativa de predios rurales señalando que : Se realiza en el Poder Judicial, en el Juzgado Civil y vía administrativa en la Dirección de Titulación de Tierras y catastro Rural – Dirección Regional de Agricultura, el 14.29% manifestó que de alguna manera conoce señalando a la Dirección Regional Agraria, y el 0% indico que no tiene conocimiento.

7.- ¿piensa ud que, la prescripción adquisitiva en vía administrativa, te garantiza el derecho de propiedad?

Tabla 7 VÍA ADMINISTRATIVA

Opción	Respuesta	%
SI	15	71.43
NO	3	14.29
DE ALGUNA MANERA	3	14.29

Ilustración 7



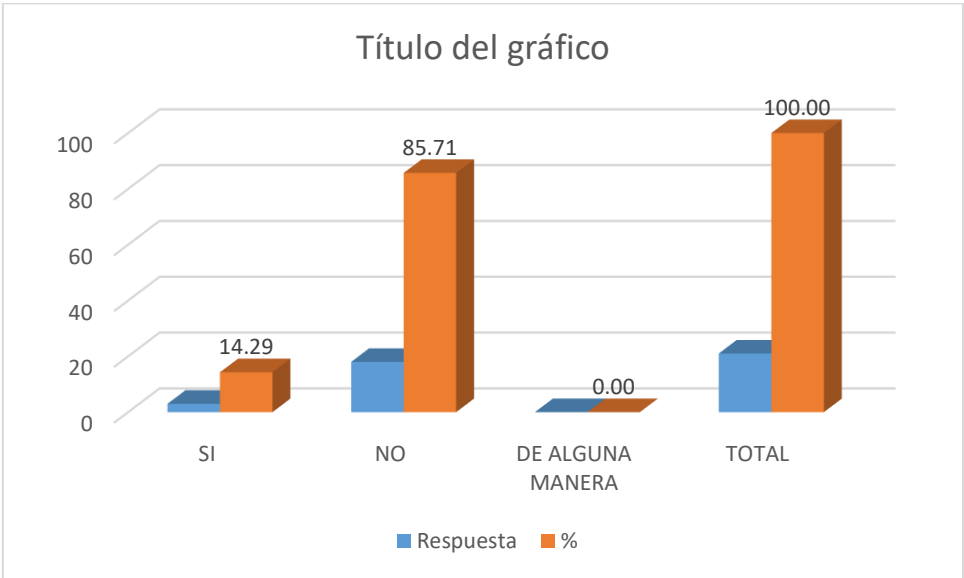
De los datos obtenidos del total de encuestados se puede destacar que el 71.43% SI considera que la prescripción adquisitiva en vía administrativa te garantiza el derecho de propiedad, únicamente cuando es formal, el 14.29% señala que el NO garantiza Porque la parte afectada puede impugnar judicialmente, y el 14.29% restante manifiesta que de alguna manera garantiza porque es una forma legal de poder llegar a ser propietario de un bien por cierto tiempo se posesión.

8.-¿toma en cuenta usted, la prescripción adquisitiva mediante la vía administradora, trasgrede ciertas garantías constitucionales con el derecho de defensa por parte del propietario?

Tabla 8 GARANTÍAS CONSTITUCIONALES

Opción	Respuesta	%
SI	3	14.29
NO	18	85.71
DE ALGUNA MANERA	0	0.00

Ilustración 8



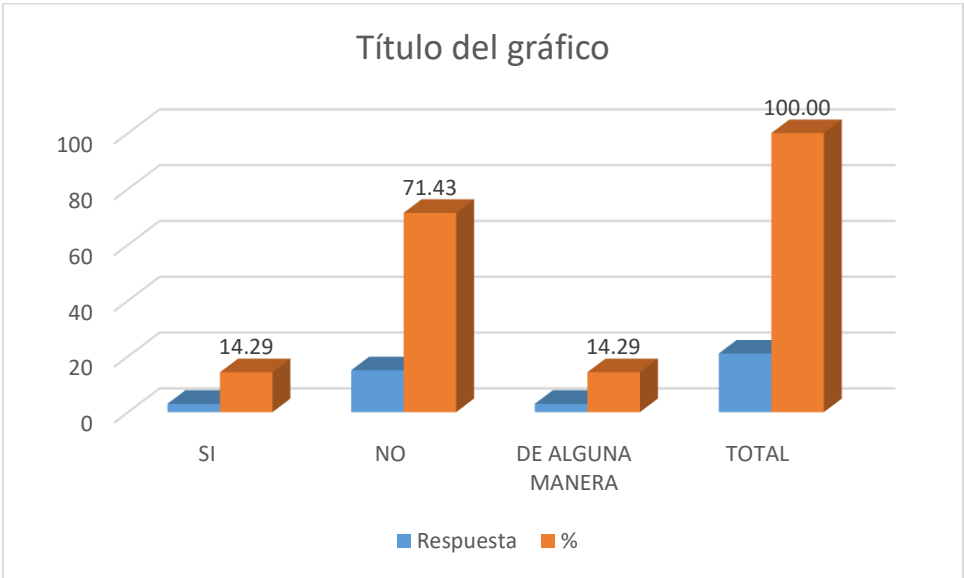
De los datos obtenidos del total de encuestados se destaca que el 85.71% no Considera la prescripción adquisitiva en vía administradora, trasgrede ciertas garantías constitucionales con el derecho de defensa por parte del propietario ya que esta al amparo de la ley, el 14.29% considera Si transgrede ciertas garantías constitucionales porque contraviene el principio de publicidad, y el 0% señala que se transgrede de alguna manera.

9.-¿Considera Usted, que la diligencia de prescripción administrativa reglamentado en D.SN° 032-2008-vivienda, afecto el derecho de protección a propietarios?

Tabla 9 TRÁMITE DE PRESCRIPCIÓN

Opción	%
SI	14.29
NO	71.43
DE ALGUNA MANERA	14.29

Ilustración 9



De los datos obtenidos del total de encuestados se puede destacar que el 71.43% considera que el trámite de prescripción administrativa reglamentado por el D.S.-032-2008-vivienda NO afecta el derecho de defensa de los propietarios ya que refiere a predios del Estado, el 14.29% señala que SI afecta a la defensa de los propietarios porque vulnera el derecho a la propiedad y el 14.29% restante manifiesta que de alguna manera hubo afectación al solo publicarse solo mediante carteles y no notificarse en el dominio real del propietario consignado en su DNI

CONCLUSIONES

1. La diligencia de prescripción adquisitiva administrativa que se encuentra reglado por el D. Legislativo N°1089 y su Reglamentación el Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA, nunca consiguió corregir dichas interrogantes realizadas al D. Legislativo N°667, concerniente a infracción del derecho de defensa al dueño y terceros inmersos.
2. En los procesos de prescripción de propiedad, quien cuenta con la posesión, y cuenta con titulación posesoria por hecho traslativo de dominio, la exegesis del derecho del ad quo rezaga en el juicio que tiene que emplear hacia adquirir la propiedad de parte del demandante mediante la usucapión por contar con justo título, haciendo declaración en varios procesos infundada la demanda.
3. Se aprecia de sucesos administrativos, cuando el registrador comprobará la competencia del funcionario, la formalidad del fallo administrativo, el carácter inscribible del acto o derecho y el acomodamiento del título con los antecedentes registrales. No es posible que evalúe las fundamentaciones de hecho o fundamentaciones de derecho con que cuenta la administración para hacer pronunciamiento dicho acto de la administración y la regla interna del emanar administrativamente donde se ha preceptuado.
4. De acuerdo a Decreto Legislativo 1089, en su artículo 3°, se señala que COFOPRI de manera excepcional asumirá las aptitudes para formalizar y titular predios rústicos; indicando que todas las acciones de formalización de dará inicio por parte del juez y de manera gradual respecto a competencias que el COFOPRI instituya.

RECOMENDACIONES

1. La formalización en la propiedad rural en una economía de mercado, el Estado peruano se recomienda que debe realizar más inversión en el ámbito de la formalización de la propiedad rural, pues en los últimos años este componente ha sido despreocupada.
2. Es necesario que el Estado peruano exprese modificaciones en los decretos últimos que se han desarrollado, entre ellos se tiene el D.S-N°-032-2008-vivienda, pues el D. Legislativo 1089 y su reglamento 032-2008-vivienda, no han conseguido corregir las reflexiones expresadas a su precedente, el decreto legislativo 667. Que exige que la notificación al propietario y terceros interesados debe darse de manera obligatoria referente al inicio del procedimiento administrativo, a consecuencia de tener la posibilidad de intervenir en todo el procedimiento administrativo y no restringir su derecho de defensa.

Bibliografía

- Albaladejo, M. (1994). *Derecho Civil III Derecho de bienes*. Barcelona: Bosch.
- Alvarez, C. J. (1986). *Curso de Derehos reales*. Madrid: Civitas S.A.
- Alvarez, C. J. (1986, p. 143.). *Curso de Derechos Reales*. . Madrid: T. I, Editorial Civitas, .
- Angulo, C. T. (2017). *“La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente”*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego De Trujillo.
- Arguello, L. R. (p. 207.). *Manual de Derecho Romano*. . Buenos Aires: : Editorial Astrea,.
- Arribas, G. y. (2017). *Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la «caverna»?* . Lima: Disponible en <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/9063/9474/>.
- Avendano, V. J. (1993, p- 65). *“El Registro Predial y la seguridad jurídica en los predios rústicos”*. . Lima: Thémis. Revista de Derecho. N° 26.
- Avendaño, V. J. (1988, p. 109.). *‘Atributos y caracteres del derecho de propiedad’*. . Lima, : WAA. Biblioteca! para leer el Código Civil. V. 1, PUCP .
- Avendaño, V. J. (2018). *El Registro Predial y la Seguridad Jurídica en los Predios Rústicos*. . *Revistas PUCP*, en <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/11094/11607/>.
- Bercovitz, R.-C. R. (2005, p. 89). *Manual de Derecho Civil*. Madrid: Bercal S. A.
- Borda, G. (1992). *Tratado de Derecho civil - Derecos Reales*. Buenos Aires: Perrot.
- Borda, G. A. (1984, p. 309). *Tratado de Derecho Civil Derechos Reales. Tomo I. 4.a ed.* . Buenos Aires: Editorial Perrot, .

- Borrel, Y. S. (1955). *Derecho Penal Español, Derechos reales*. . Barcelona: Bosch Casa Editorial.
- Castañeda, J. E. (1973, p. 292.). *Los Derechos Reales*. . Lima, : Tomo I. 4.a ed.
- Colina, G. R. (2005). La función social de la propiedad privada en la Constitución Española de 1978. En B. G. Bonzales, *Derechos reales* (pág. 497). Lima: Jurista Editores.
- De la Cruz, C. V. (2014). *"La Propiedad Adquirida por Prescripción Adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación"*. Cajamarca: Universidad Nacional De Cajamarca.
- De Martino, F. (2004, p.60). *Individualismo y Derecho Romano Privado*, . Colombia: Universidad Externado de Colombia, Bogotá 2004, traducción de Fernando Hinestroza, p. 60.
- Espin, C. D. (1952). *MANual de Derecho civil español*. Madrid: Revista de derecho privado.
- García, B. D. (2020). ¿Puede un árbitro declarar la prescripción adquisitiva de do-minio?, en buena cuenta ¿la prescripción adquisitiva puede ser objeto de materia arbitral? *Parthenom.pe*, <https://lpderecho.pe/puede-arbitro-dedarar-prescrip-cion-adquisit>.
- García, E. E. (2006, pp. 470-471). *Curso de Derecho Administrativo. Tomo I*. . Lima: Palestra .
- García, G. L. (2007, p. 293.). *Principio de Rogación y Legalidad. En Código Civil Comentado. Tomo X. 2.a ed*. . Lima : Gaceta Jurídica.
- Gonzales, B. G. (2005, p.497). *Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, B. G. (2017, p.22). *Teoría de la Usucapio*. Lima: Gceta Jurídica.
- Gutiérrez Iquise, S. (2014). Propietario de un inmueble sí puede adquirir el mismo bien por prescripción adquisitiva [Casación 3247-2014, Junín]. . *lpderecho*, Disponible en <https://lpderecho.pe/propietario-inmueble-puede-adquirir-mismo-bien-prescripcion-ad-quisitiva-ca>.

- Hernández, G. A. (2005. p. 499). *Obras Completas. Tomo IV. p. 48. Citado por Gunther Gonzales Barrón. Derechos Reales.* . Lima: : Jurista Editores E. I. R. L., .
- Jiménez, S. A. (2020). Acción publliciana . *Revista: Diálogo Con La Jurisprudencia.Nº 258.* , Gaceta Jurídica, .
- Jones., J. W. (1993). *Historical Introduction to the Theory of Law* Oxford , 1940;. En B. J. Puig, "*Fundamentos de Derecho Civil*" (pág. pp. 41). Barcelona: Bosch.
- La cruz, B. J. (1990, p. 261). *Elementos de derecho civil. T. III-Io: Derechos Reales. Posesión - Propiedad, José María* . Barcelona, : Bosch Editor, .
- La Cruz, B. J. (1991, pp. 282-283.). *Posesión y propiedad.* Barcelona: Bosch.
- Lafaille, H. (1991). *Derecho Civil, Los Derechos reales* . Buenos aires: Bosch.
- Lasarte, C. (2006). *Principios de Derecho Civil. Propiedad y Derechos Reales de Goce.* . Madrid: Ediciones jurídicas y sociales S.A. Tomo IV: 6ta edición.
- Levitan, J. (1990, p. 38). *Prescripción adquisitiva de dominio. 3.a ed.* . Buenos Aires: Editorial Astrea, .
- Lozano, L. M. (2009). "La oponibilidad en la prescripción adquisitiva". Lima, octubre 2009, . *En: Actualidad Jurídica. Nº 191, Gaceta Jurídica* , , p. 72 y ss.
- Maisch, V. H. (1984). *Los Derechos Reales. 3.a ed.* . Lima: Librería Studium.
- Mejorada, C. M. (2018). La Posesión en el Código Civil Peruano. . *Revistas PUCP*,
<http://.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/download/12805/13362/>.
- Messineo, F. (1979 p.330). *Manual de Derecho Civil y Comercial. T. III,*. Buenos Aires: EJE A .
- Morón, U. J. (2006, p. 61.). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 5.a ed.* Lima: Gaceta Jurídica.

- Musto, N. J. (2000, p. 482.). *Derechos Reales. Tomo I.* . Buenos Aires: : Editorial Astrea de Alfredo De Palma, .
- Nicoliello, N. (1999 p.240). *Diccionario del Latín jurídico, J.M.* . Barcelona: Bosch
- Novoa, E. (2014). *Metodología de la Investigación científica.* Bogota : Ediciones de la U.
- Ñaupas, H. (2013). *MEtodología de la investigación cualitativa y redacción de Tesis.* Bogota: Ediciones de la U.
- Peña, B. d. (2001). *Derechos reales – Derecho hipotecario* . España: Fundacion Beneficientia et Peritia Iuris.
- Peña, B. D. (2001, p. 204). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario.* Madrid: Tomo I. 4.a ed. Madrid: Fundación Beneficencia Et Peritia Iuris,.
- Puig, B. J. (1994, p. 384.). *Fundamentos de Derecho Civil. T. III 1º,* . Barcelona : Editorial Bosch, .
- Rabinovich, B. R. (2001, pp. 364-365.). *Derecho Romano.* . Buenos Aires: : Editorial Astrea, .
- Ramírez, C. E. (1999, p. 13). *Tratado de Derechos Reales. Propiedad, Copropiedad S/E.* Lima, : Tomo II.
- Romero, R. E. (1947, p. 126.). *Derecho Civil. Los Derechos Reales.* . Lima: Editorial P. T. C. M., .
- Romero, V. M. (1978, p. 176). *“Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema de transmisión de inmuebles mediante documento privado. El seguro de título”.* Madrid. : Revista de Derecho Notarial. .
- Sacco, R. Y. (2000, p. 9). *II Possesso.* . Milán, : Giuffré Editore, .
- Salvat, R. (1946). *Tratado de Derecho ncivil argentino.* Buenos Aires: La Ley.

- Schapp, J. (2003, p.47). *Derecho Civil y Filosofía del Derecho*. . Bogota: Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2003, traducción de Luis Villar Borda, p. 47.
- Schreiber, P. M. (2006, p.257). *Exégesis del Código Peruano de 1984. Tomo II* . Lima: Gaceta Jurídica.
- Teves, S. G. (2019). ¿Puede el propietario de un bien adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio el mismo bien? . *lpderecho.pe*, Disponible en <https://lpderecho.pe/puede-propietario-bien-adquirir-prescripcion-adquisitiva-dominio-mismo-bien/>.
- Ticona, L. J. (2017). *Eficacia de los Procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte*. Trujillo: Universidad César Vallejo.
- Valencia, Z. A. (2004*, p. 157.). *Civil. T. II Derechos Reales 11a ed.*. Bogota: Editorial Temis.
- Yangua, S. D. (2017). *“La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca”*. Piura : Universidad Nacional De Piura Facultad De Derecho Y Ciencias Políticas. 2017.

ANEXOS

Anexo: 01 Matriz de consistencia

Problema	Objetivo general	Hipótesis	Variables e indicadores	Tipo de investigación	Diseño de investigación	Metodología
¿De qué manera se presenta la problemática de prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa que se da en las municipalidades en la legislación peruana?	Determinar la problemática de prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa que se da en las municipalidades en la legislación peruana.	Si, la prescripción adquisitiva de dominio en vía administrativa que se brinda mediante el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, no ha subsanado de manera cabal, entonces se debe regular el decreto legislativo N° 667 a fin de no afectar el derecho de los propietarios de predios rústicos.	Variable 1	Aplicada , pues buscamos reproducir conocimientos que se apliquen directamente a los problemas de la sociedad Ñaupas & E (2014).	Cualitativo. – debido a que la situación es subjetiva, está basada en apreciar e interpretar nociones por parte del investigador, en estos casos es imposible distanciar las ideas o conocimientos que se ha conseguido del sujeto cognoscente. De Souza (2009).	Descriptivo. Es un método científico que involucra la observación y descripción del comportamiento de un determinado sujeto o situación sin influir sobre él o ello de ninguna manera. Novoa, (2014).
¿El trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA, de qué manera afecta el derecho de defensa de los propietarios?	objetivos Específico		Variable 2			
	a) Establecer la problemática de las municipalidades y la prescripción adquisitiva administrativa de propiedad; b) analizar el trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el decreto supremo		El derecho de los propietarios de predios rústicos			

	032-2008-VIVIENDA, c) determinar de qué manera el trámite de prescripción adquisitiva administrativa regulado por el decreto supremo 032-2008-VIVIENDA afecta el derecho de defensa de los propietarios.					
Instrumento		Método de análisis de datos				
El cuestionario., para elaborar el cuestionario es necesario tener en cuenta el diseño de la investigación, es decir el planteamiento y formulación del problema, los objetivos, la hipótesis y las variables. El cuestionario tiene la siguiente estructura: nombre de la institución que ayuda la investigación; la presentación o introducción, agradecimiento, las preguntas demográficas, las instrucciones y las preguntas o reactivos. . Ñaupas & E(2014)		Se aplicará una encuesta piloto, donde se llegó a trabajar con 20 profesionales del derecho en la rama penal (abogados, juez y asistentes de función fiscal), asimismo se pudo observar que los resultados son coherentes a los objetivos de estudios realizados.				

